



Commission de la location immobilière



Rapport annuel 2009-2010

**Minister of Municipal Affairs
and Housing**

777 Bay Street, 17th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Tel. (416) 585-7000
Fax (416) 585-6470
www.mah.gov.on.ca

**Ministre des Affaires municipales
et du Logement**

777, rue Bay, 17^e étage
Toronto ON M5G 2E5
Tél. 416 585-7000
Téléc. 416 585-6470
www.mah.gov.on.ca



AU LIEUTENANT-GOUVERNEUR
DE LA PROVINCE DE L'ONTARIO

QU'IL PLAISE À VOTRE HONNEUR :

Pour l'information de Votre Honneur et de l'Assemblée Législative, nous avons l'honneur de présenter le rapport annuel de la Commission de la location immobilière pour l'exercice financier 2009-2010.

Le tout respectueusement soumis,

A handwritten signature in black ink, reading "Jim Bradley".

L'honorable Jim Bradley
Ministre des Affaires municipales et du Logement

**Landlord and
Tenant Board**

Office of the Chair

777 Bay Street, 12th Floor
Toronto, Ontario M5G 2E5
Tel: (416) 585-7295
Fax: (416) 585-6363

**Commission de la
location immobilière**

Bureau du président

777, rue Bay, 12^e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Tél. : 416 585-7295
Téléc. : 416 585-6363



Ontario

Le 29 juin 2010

À L'HONORABLE JIM BRADLEY

MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT

MONSIEUR LE MINISTRE :

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location immobilière pour l'exercice financier 2009-2010.

Le tout respectueusement soumis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Ma', written in a cursive style.

Lilian Ma
Présidente
Commission de la location immobilière

Table des matières

Message de la présidente	1
Bilan de l'année	2
Le rôle de la Commission	5
Le processus d'arbitrage	6
Le processus de médiation	10
Emplacements des bureaux et des audiences	11
Service à la clientèle fourni par le Centre d'appels	12
Services gouvernementaux en direct	13
Services en français	14
Budget et recettes	15
Données statistiques	16
Résumés de décisions	21
Biographies	27



MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

Je suis heureuse d'annoncer qu'au cours de l'exercice écoulé, la Commission de la location immobilière (Commission) a continué de bien fonctionner à titre de tribunal décisionnel.

Je suis reconnaissante aux membres et au personnel de la Commission de collaborer étroitement dans un esprit d'équipe pour remplir le double mandat de la Commission, soit de fournir des renseignements aux locataires et aux locataires concernant leurs droits et responsabilités et d'offrir des services de médiation et d'arbitrage pour régler les différends, et ce, dans le respect des principes régissant les services offerts par la Commission : équité, accessibilité, accent sur la clientèle et rapidité d'exécution. Ensemble, ces principes mettent en évidence l'efficacité de la Commission, laquelle vise à ce que ces principes soient incorporés à toutes les étapes de l'exécution de son mandat sans entraver le pouvoir de prise de décision indépendante des membres de la Commission.

Pendant l'exercice, Diana Macri, directrice des opérations, a quitté la Commission. Nous lui sommes reconnaissants de sa contribution à la Commission au cours des dix dernières années. Nous avons accueilli Laura Bryce, notre première directrice générale des opérations, qui est entrée au service de la Commission le 31 août 2009. Grâce au leadership et à la vision de Laura, une séance de planification stratégique tenue en novembre 2009 a mené à l'élaboration d'un plan opérationnel triennal. Ce plan fixe trois objectifs opérationnels que la Commission s'efforcera d'atteindre : excellence dans les services, excellence organisationnelle, responsabilisation et intégrité financière de la Commission.

Au cours de l'exercice écoulé, la Commission a réalisé diverses initiatives importantes visant à améliorer les services à sa clientèle, notamment : stratégies destinées à améliorer le traitement des cas le jour de l'audience; Projet pilote des audiences électroniques; mise en place d'un nouveau système de gestion des cas (système Cmore); mise en œuvre de la Stratégie en matière de droits de la personne grâce à l'élaboration d'une politique sur l'accessibilité et les droits de la personne et à la publication d'une ligne directrice d'interprétation relative aux droits de la personne;

publication en ligne des ordonnances expurgées par l'Institut canadien d'information juridique (CanLII) ainsi que sur le site Web de la Commission. Pour obtenir plus de renseignements sur ces initiatives, veuillez consulter la section intitulée « Bilan de l'année » du présent rapport.

Je désire aussi exprimer ma reconnaissance aux vice-présidents, aux chefs régionaux, à l'Unité de l'élaboration des programmes et à la Direction des services juridiques de la Commission pour le rôle important qu'ils ont joué au sein de divers comités ainsi que pour leur contribution aux politiques et à la formation.

Je tiens également à mentionner le soutien inestimable de mon adjointe de direction, Suzanne Evans, et de mon adjointe administrative, Sue Woodland, qui assurent l'excellente coordination des nombreuses tâches qui incombent au Bureau du président.

Je désire remercier sincèrement les intervenants des groupes de locataires et de locateurs pour les commentaires précieux et utiles qu'ils nous ont fournis. Le dialogue permanent entre la Commission et les représentants de ces groupes lors des réunions du Comité consultatif des intervenants nous permet de bien tenir compte de leurs points de vue au moment d'élaborer nos procédures, formules, règles de pratique et lignes directrices d'interprétation.

En terminant, je voudrais souligner la précieuse contribution de deux membres de la Commission qui sont décédés pendant l'exercice. La Commission a été attristée par le décès de Christopher (Chip) Trueman le 22 avril 2009 et de Dan Helsberg le 20 mai 2009.

La présidente-directrice générale,

Lilian Ma, Ph.D., LL.B
Commission de la location immobilière



BILAN DE L'ANNÉE

En 2009-2010, la Commission a continué d'offrir ses services aux locateurs et locataires de l'Ontario en leur fournissant des renseignements sur leurs droits et obligations respectifs et en réglant les différends présentés sous forme de requêtes à la Commission. Pour faire face au volume de requêtes, la Commission s'est efforcée d'améliorer la prestation de ses services, en particulier en ce qui concerne ses pratiques de gestion des cas. Pendant l'exercice, une part considérable des ressources de la Commission a également été consacrée à la mise en œuvre du système Cmore, le nouveau système de gestion des cas, lancé en avril 2009.

Stratégies de gestion des cas

Dans les bureaux urbains très occupés de la Commission, des audiences ont lieu simultanément dans plus d'une salle d'audience. Bien qu'il existe des variations d'une région à l'autre, et que certains blocs d'audiences soient destinés à des audiences ayant fait l'objet d'un ajournement antérieur ou portant sur des questions complexes, un bloc d'audiences de trois heures comprend habituellement de 20 à 30 cas, dont bon nombre ne font pas l'objet d'une contestation le jour de l'audience. En général, les membres s'occupent d'abord des questions simples, notamment des demandes de retrait, des ajournements, des consentements et des cas non contestés. Cependant, cela peut entraîner une période d'attente plus longue pour les parties qui sont prêtes à se faire entendre.

Parfois, cela peut mener à l'ajournement des cas qui sont entendus en dernier.

Points saillants

- *Stratégies de gestion des cas*
- *Projet électronique des audiences électroniques*
- *Nouveau système de gestion des cas*
- *Nouvelle directrice générale des opérations*
- *Accessibilité et droits de la personne à la Commission*
- *Ordonnances expurgées de la Commission*

Pendant l'exercice, la Commission a fait l'essai de diverses méthodes d'établissement du calendrier des audiences et de gestion des blocs d'audiences dans ses bureaux qui traitent le plus grand volume de cas ainsi que les cas les plus complexes, soit les bureaux de Toronto-Nord et de Toronto-Sud. Le but de l'opération était de trier les cas afin d'accroître l'efficacité et de donner ainsi aux membres suffisamment de temps pour s'occuper des cas plus complexes. Selon la dernière méthode adoptée, l'audition de

toutes les requêtes L1 et L9¹ est prévue dans une salle d'audience, et l'audition des autres requêtes plus complexes, dans une autre salle.

Les intervenants ont formulé à la Commission des commentaires positifs concernant l'audience de leur cas par suite de ces changements. Au cours du prochain exercice, la Commission continuera d'explorer la possibilité d'apporter d'autres changements aux pratiques d'établissement du calendrier afin de faciliter la gestion des cas le jour de l'audience.

Projet électronique des audiences électroniques

En 2009, la Commission a lancé un projet pilote de six mois visant à accroître l'utilisation des technologies de la téléconférence et de la

¹ Une requête L1 est présentée par un locateur en vue de résilier la location et d'expulser le locataire pour non-paiement du loyer. Une requête L9 est présentée par un locateur pour obtenir le paiement de l'arriéré de loyer.



BILAN DE L'ANNÉE

vidéoconférence pour la médiation et les audiences dans certains endroits de la province. Depuis quelques années, la Commission avait largement recours aux téléconférences et aux vidéoconférences pour tenir des audiences dans le Nord de l'Ontario et prévoyait donc que cette initiative lui permettrait d'offrir plus rapidement des services et d'améliorer l'accessibilité dans les endroits visés par le Projet pilote, soit les comtés de Bruce, de Grey, de Haldimand/Norfolk et de Huron pour les audiences par téléphone. Des audiences en personne ont été tenues lorsqu'il ne convenait pas de tenir des audiences par téléphone. Un projet pilote d'audiences par vidéoconférence a eu lieu dans le district de Thunder Bay.

La Commission examine actuellement les résultats du Projet pilote ainsi que les observations formulées par les intervenants. Elle décidera ensuite de la meilleure façon d'utiliser les audiences électroniques comme outil efficace lui permettant de réaliser les principes régissant ses services : équité, accessibilité, accent sur la clientèle et rapidité d'exécution.

Nouveau système de gestion des cas

Vers la fin d'avril 2009, pour faciliter la gestion de sa charge de travail et dans le but de remplacer le système Evans CaseLoad, la Commission a lancé le système Cmore, un nouveau système de gestion des cas d'Oracle Siebel, pour toutes les requêtes (sauf les requêtes visant une augmentation supérieure au taux légal). La Commission a mis en place le système Cmore graduellement, exploitant d'abord les deux systèmes simultanément, puis traitant un nombre de plus en plus grand de requêtes à l'aide du nouveau système.

Au début de 2010, les problèmes de transition initiaux avaient été en grande partie réglés. La Commission a terminé la transition vers le système Cmore le 31 mars 2010 sans qu'un arriéré de cas ne soit créé. La Commission est très reconnaissante à sa clientèle, qui a su faire preuve de patience et de compréhension malgré les plus longues périodes d'attente aux comptoirs pendant la transition. La Commission continuera de miser sur cette nouvelle technologie pour mieux servir sa clientèle.

Nouvelle directrice générale des opérations

À compter du 31 août 2009, Laura Bryce est devenue la première directrice générale des opérations de la Commission. M^{me} Bryce a fait ses preuves au cours des 30 dernières années dans la fonction publique de l'Ontario, occupant notamment des postes de leadership stratégique et de réorganisation des activités qui seront utiles à la Commission.

Accessibilité et droits de la personne à la Commission

La Commission fournit ses services en conformité avec le *Code des droits de la personne* de l'Ontario (*Code*), la *Loi de 2001 sur les personnes handicapées de l'Ontario* (LPHO) et la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* (LAPHO).

La Commission se conforme entièrement à la Norme pour les services à la clientèle établie aux termes de la LAPHO. Cette norme exige notamment que la Commission ait des politiques, des pratiques et des modalités relativement aux services qu'elle fournit aux personnes handicapées, offre un mécanisme de rétroaction concernant l'accessibilité de ses services et fasse



BILAN DE L'ANNÉE

en sorte que son personnel et ses membres reçoivent de la formation concernant la prestation de services aux personnes handicapées.

En octobre 2009, la Commission a publié, dans le cadre de sa Stratégie en matière de droits de la personne, sa ligne directrice relative aux droits de la personne pour respecter ses obligations aux termes du *Code*. Cette ligne directrice aborde diverses questions liées au *Code* susceptibles d'être soulevées au cours d'une instance de la Commission. La Commission a consulté les membres du Comité consultatif des intervenants et la Commission ontarienne des droits de la personne pour élaborer cette ligne directrice.

En novembre 2009, la Commission a publié sa politique sur l'accessibilité et les droits de la personne. Cette politique indique les mesures prises par la Commission afin que sa clientèle puisse avoir accès à ses services sans obstacle et précise comment la clientèle peut présenter une demande d'adaptation liée à ses besoins aux termes du *Code*, comment elle peut faire part de ses commentaires concernant la prestation de services par la Commission, et comment la Commission formera son personnel et ses membres relativement aux obligations découlant du *Code* et de la LAPHO.

Ordonnances expurgées de la Commission

Comme on l'a signalé dans le rapport annuel de 2008-2009, la Commission affiche des ordonnances expurgées sur son site Web afin de donner au public un accès transparent à ses décisions. Une ordonnance expurgée est une ordonnance dont on a retiré des renseignements de manière à respecter la vie privée des parties

qui y sont identifiées, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*.

En outre, l'Institut canadien d'information juridique (CanLII) a établi une base de données en ligne contenant les ordonnances expurgées de la Commission. Depuis septembre 2009, CanLII affiche des ordonnances de la Commission et continuera d'ajouter de nouvelles ordonnances à sa base de données au rythme de 200 ordonnances par mois. Le site Web de CanLII est situé à www.canlii.org.

Le résumé de décisions choisies par un comité de la Commission continuera d'être affiché sur le site Web de la Commission. Ces décisions ne lient pas les membres de la Commission et ne traduisent pas la position officielle de la Commission quant à la façon d'interpréter ou d'appliquer la loi. Ces décisions sont également envoyées à CanLII et à Quicklaw aux fins de diffusion. En général, seules les ordonnances faisant l'objet d'une contestation sont choisies à cet égard.



LE RÔLE DE LA COMMISSION

L'article 1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) énonce comme suit les objets de la Loi :

- protéger les locataires d'habitations contre les augmentations de loyer et les expulsions illicites;
- établir un cadre pour la réglementation des loyers d'habitations;
- atteindre un équilibre entre les droits et responsabilités des locateurs et locataires d'habitations;
- prévoir la décision des différends de même que des méthodes de règlement à l'amiable des différends.

Double mandat

La LLUH, qui établit la Commission de la location immobilière, confère un double mandat à la Commission.

Premièrement, la Commission exerce une fonction quasi judiciaire aux termes du paragraphe 168 (2) de la LLUH, qui prévoit que la Commission a compétence pour décider des requêtes présentées en vertu de la LLUH, et de l'article 174, qui prévoit que la Commission a le pouvoir de décider de toutes les questions de fait et de droit sur tout ce qui relève de sa compétence aux termes de la *Loi*.

Deuxièmement, aux termes de l'article 177 de la LLUH, la Commission est tenue de fournir des renseignements aux locateurs et locataires au sujet de leurs droits et obligations.

Énoncé de mission

La Commission a adopté l'énoncé de mission suivant : La mission de la Commission de la location immobilière est d'informer les locateurs et les locataires de leurs droits et de leurs responsabilités en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et d'offrir un service de résolution des différends équilibré et en temps opportun conformément à la *Loi*.

L'article 183 de la LLUH exige que la Commission adopte, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide qui permette aux parties une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire.

« La mission de la Commission de la location immobilière est d'informer les locateurs et les locataires de leurs droits et de leurs responsabilités en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et d'offrir un service de résolution des différends équilibré et en temps opportun conformément à la *Loi*. »



LE PROCESSUS D'ARBITRAGE

La Commission traite un grand volume de cas, en raison du pourcentage élevé de ménages locataires en Ontario (environ 29 % de l'ensemble des ménages ontariens²). La Commission fait tout son possible pour que son processus de règlement des requêtes respecte à la fois les objectifs d'efficacité et les objectifs de qualité des services. Lorsque la Commission reçoit une requête, les parties ont droit à une audience devant un membre de la Commission qui rend une décision conformément à la loi.

Types de requêtes

Les requêtes déposées auprès de la Commission sont classées selon le « type de requête » (consulter la section « Répartition selon le type de requête » à la page 18). La majeure partie de la charge de travail de la Commission est constituée de requêtes présentées par des locateurs pour faire résilier la location et expulser le locataire en raison du non-paiement du loyer et obtenir le paiement de l'arriéré de loyer (formule de requête L1). La requête la plus souvent présentée par des locataires concerne les droits du locataire (formule de requête T2) et porte notamment sur des questions comme l'entrée illégale et l'entrave à la jouissance raisonnable du logement locatif. La Commission traite aussi les requêtes présentées par des locataires en vue d'obtenir une augmentation supérieure au taux légal (formule de requête L5), requêtes qui visent souvent de multiples locataires.

Délais de traitement moyens

La Commission mesure le délai qui s'écoule entre le dépôt d'une requête et la date de l'audience initiale, ainsi que le délai entre la date finale de l'audience et la date à laquelle l'ordonnance est rendue.

Les données sur les délais correspondent généralement à la complexité de chaque type de requête.

En moyenne, dans le cas des requêtes L1, l'audience a lieu dans les quatre à cinq semaines suivant le dépôt de la requête, et l'ordonnance est rendue dans les trois jours suivant la date finale de l'audience. Les requêtes T2, qui ont tendance à être plus complexes, sont habituellement entendues dans les six à huit semaines suivant leur dépôt, et l'ordonnance est rendue dans les sept jours de la date finale de l'audience. Les requêtes L5 (qui visent une augmentation de loyer supérieure au taux légal) sont celles qui exigent généralement le plus de temps. Elles sont entendues de 20 à 22 semaines après leur dépôt, et l'ordonnance est rendue dans les trois semaines suivant l'audience.

Décisions de la Commission

Tous les membres de la Commission sont des décisionnaires indépendants qui disposent du pouvoir exclusif de rendre des décisions aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) et de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* (LECL), la loi qui régit la pratique et la procédure de la Commission. Une décision peut seulement être modifiée grâce à une requête en réexamen déposée en vertu des

² La population de l'Ontario était d'environ 12 millions de personnes au moment du recensement de 2006 (Statistique Canada).



LE PROCESSUS D'ARBITRAGE

règles de pratique de la Commission ou à un appel visant une question de droit interjeté devant la Cour supérieure de justice (Cour divisionnaire).

Réexamens et appels

Une partie à une requête peut demander le réexamen d'une ordonnance de la Commission si elle croit que l'ordonnance contient une erreur grave ou qu'une erreur grave a été commise durant l'instance, y compris lorsqu'une partie n'a pas pu raisonnablement participer à l'audience.

Le pouvoir de demander un réexamen est accordé en vertu de l'article 21.2 de la LECL, du paragraphe 209 (2) de la LLUH, et de la Règle 29 des règles de pratique de la Commission. Les règles autorisent aussi les vice-présidents à entreprendre un réexamen.

Le réexamen d'une ordonnance de la Commission est tranché par un membre autre que celui qui a entendu l'audience et rendu l'ordonnance. À la réception d'une demande de réexamen, le membre procède à un réexamen préliminaire, sans tenir une audience, pour déterminer si l'audience renferme une erreur grave ou si une erreur grave a été commise durant l'instance. Si le membre détermine qu'il est possible qu'une erreur grave ait une incidence sur l'issue de la cause, une audience en réexamen est tenue. Autrement, le membre rejette la demande de réexamen.

L'article 210 de la LLUH prévoit aussi que toute personne visée par une ordonnance de la Commission peut interjeter appel de celle-ci auprès de la Cour divisionnaire dans les 30 jours de son prononcé, mais uniquement sur une question de droit.

Nomination des membres de la Commission

Les membres de la Commission, nommés par décret, jouent le rôle d'arbitres pour les requêtes déposées auprès de la Commission.

Les membres sont choisis parmi une liste de personnes qualifiées qui ont présenté leur candidature au Secrétariat des nominations. Ces personnes font l'objet d'une entrevue et d'un processus rigoureux et concurrentiel de sélection. Puis, en fonction du résultat de l'entrevue, la présidente soumet au ministre une recommandation quant à leur nomination. À son tour, le ministre présente sa recommandation au Conseil des ministres, qui décide des nominations.

Les membres nommés à la Commission reçoivent de celle-ci la formation nécessaire pour devenir arbitres. La période initiale de formation, qui s'étend sur quelques semaines, comprend l'enseignement en classe, l'observation en salle d'audience, la participation à des audiences fictives, et le mentorat par des membres et vice-présidents chevronnés. Lors de leurs premières audiences, les nouveaux membres sont également appariés à des membres ayant de l'expérience. Grâce à cette formation fournie par la Commission, que renforcent leur expérience antérieure et leurs connaissances, les membres sont en mesure de traiter équitablement et efficacement les questions qui leur sont présentées.

La plupart des membres travaillent à temps plein, mais certains travaillent à temps partiel. Les membres relèvent de la présidente de la Commission par l'intermédiaire d'un vice-président régional. Ils sont situés dans



LE PROCESSUS D'ARBITRAGE

différentes régions de la province en fonction de huit bureaux régionaux facilitant la représentation régionale et la prestation des services.

Perfectionnement professionnel

Les membres de partout dans la province se réunissent une fois par année pour des séances de perfectionnement professionnel. Ils se rencontrent aussi plus souvent dans leurs régions. Ces réunions permettent d'offrir aux membres une formation continue et d'aborder diverses questions d'actualité. La Direction des services juridiques de la Commission résume les nouvelles décisions judiciaires ou mesures législatives qui ont une incidence directe sur la prise de décisions par les membres et communique ces renseignements aux membres sous forme de notes de service juridiques.

Au moins quatre jours sont réservés chaque année au perfectionnement professionnel continu des membres.

Par exemple, des membres de la Commission ont pu assister à la Conference of Ontario Boards and Agencies (COBA) de novembre 2009, la principale conférence annuelle sur la justice administrative organisée par la Society of Ontario Adjudicators and Regulators (SOAR).

Il arrive parfois que les membres aient aussi recours à la formation en ligne, laquelle facilite l'accès. Par exemple, des modules d'apprentissage électronique, élaborés par le Centre du leadership et de l'apprentissage de la fonction publique de l'Ontario pour aider le personnel et les membres à interagir avec les personnes handicapées, ont été suivis par tous

les membres de la Commission en 2009-2010. Un comité du perfectionnement professionnel dirigé par un vice-président supervise les possibilités de formation continue pour les membres.

Établissement des règles et des lignes directrices

L'établissement de règles et de lignes directrices est prévu par l'article 176 de la LLUH. Même si les membres de la Commission sont des décisionnaires indépendants, il importe pour la Commission d'assurer une certaine uniformité et une certaine cohérence dans la prise de décisions. Pour ce faire, la Commission a codifié une interprétation générale de certains aspects de la LLUH dans ses lignes directrices d'interprétation et normalisé sa procédure dans des règles de pratique.

Les règles de pratique établissent les règles de procédure à suivre. Bien qu'un membre puisse décider de ne pas appliquer certaines règles lorsque la situation le justifie, d'autres règles ont une disposition interdisant leur non-application. Les lignes directrices d'interprétation, par contre, ne lient pas les membres dans leur prise de décision. Toutefois, elles doivent être suivies, à moins qu'il existe un motif valable de ne pas le faire. Les membres doivent fournir les motifs de leur décision de ne pas appliquer une règle ou de ne pas suivre une ligne directrice. Les règles et les lignes directrices de la Commission sont mises à la disposition du public afin que les parties sachent à quoi s'attendre lorsqu'elles se présentent devant la Commission.



LE PROCESSUS D'ARBITRAGE

La Commission a adopté le processus qui suit pour faire passer une question à l'étape d'établissement d'une règle ou d'une ligne directrice. Les questions peuvent être relevées lors de discussions au cours des réunions régionales des membres, par la Direction des services juridiques (DSJ) ou l'Unité de l'élaboration des programmes (UEP) de la Commission, ou au cours de discussions avec les intervenants. Ces questions sont d'abord présentées et discutées dans le cadre des tables rondes tenues par les vice-présidents. Dans de nombreux cas, afin de tenir compte de l'avis des membres, les vice-présidents, avant de se présenter à une table ronde, demandent à leurs membres de leur communiquer leurs observations.

Lorsqu'il y a un consensus ou un point de vue privilégié adopté par les vice-présidents concernant une question, avec l'aide de la DSJ et de l'UEP, la question peut être renvoyée au Comité des règles et des lignes directrices qui se charge de l'élaboration d'une nouvelle règle ou ligne directrice ou de réviser la règle ou ligne directrice en vigueur.

Puis, avant que les modifications proposées ou que les nouvelles règles et lignes directrices soient complétées, elles sont soumises au Comité consultatif des intervenants de la Commission avant d'être adoptées par le Comité des règles et des lignes directrices. Enfin, elles sont adoptées par la Commission et mises à la disposition du public sur le site Web de la Commission.

Travaux des comités

Le travail des comités est un élément important des activités de la Commission visant à repérer et à régler d'importantes questions de droit et de procédure. Les comités, composés de membres de la Commission ainsi que de membres du personnel et des services juridiques, sont souvent dirigés par un vice-président. Voici certains des comités : Comité des règles et des lignes directrices, Groupe de travail sur la production des ordonnances (qui facilite la production des ordonnances de la Commission), Comité de sélection des décisions, Comité des meilleures pratiques en matière décisionnelle, Comité de la capacité.





LE PROCESSUS DE MÉDIATION

La Commission de la location immobilière emploie dans l'ensemble de la province 21 médiateurs qui fournissent des services de médiation volontaire aux parties participant aux requêtes présentées à la Commission. Une requête peut être réglée par l'un des moyens suivants :

- arbitrage (une ordonnance est signée par un membre de la Commission);
- médiation (une entente est signée par les parties seulement);
- ordonnance sur consentement (une ordonnance fondée sur une entente entre les parties est signée par un membre).

Fonctionnement de la médiation

Dans le cadre de la médiation, les parties collaborent volontairement avec le médiateur de la Commission en vue d'en arriver à une entente qui leur convient respectivement et qui peut parfois comprendre des éléments contrevenant aux dispositions de la loi. Dans une requête réglée par voie d'arbitrage, cependant, la décision est rendue par un membre de la Commission, dans les limites des dispositions de la loi et compte tenu de l'ensemble de la preuve et des circonstances établies à l'audience.

Si les parties parviennent à régler leur différend grâce à la médiation, le médiateur de la Commission rédige une entente obtenue par la médiation basée sur les conditions de l'accord conclu entre les parties. Celles-ci signent l'entente et en conservent une copie. La Commission ne conserve pas de copie de l'entente. Parfois, après la médiation, les parties peuvent décider de se présenter devant un membre de la Commission en vue d'obtenir une ordonnance sur consentement fondée sur les conditions de leur entente.

La médiation est un outil utile dans le travail quotidien effectué par la Commission. La Commission prévoit embaucher une personne comme chef d'équipe des services de médiation pour superviser la gestion et le rendement des médiateurs au niveau provincial. Cette personne élaborera des protocoles, des normes et des mesures du rendement.

Avantages de la médiation

Au cours de l'exercice 2009-2010, environ 48 % de toutes les requêtes où les deux parties se sont présentées à l'audience ont été réglées par une entente obtenue par voie de médiation ou une ordonnance sur consentement. La médiation continue d'être une méthode de règlement des différends importante, efficace et non accusatoire qui contribue à préserver les locations et à réduire les coûts sociaux tout en renforçant les relations entre locataires et locataires.





EMPLACEMENTS DES BUREAUX ET DES AUDIENCES

La Commission s'efforce de rendre ses services accessibles à la population de toute la province. Elle compte huit bureaux régionaux offrant des services complets à sa clientèle. Les locateurs et les locataires peuvent y déposer leur requête, se renseigner auprès des agents des services à la clientèle concernant leurs droits et leurs obligations en vertu de la loi, assister aux audiences et participer à la médiation.

Bureaux de la Commission

Environ 70 % des audiences de la Commission ont lieu dans ces huit bureaux régionaux situés aux endroits suivants :

- Centre-ville de Toronto (région de Toronto-Sud)
- North York, Toronto (région de Toronto-Nord)
- Scarborough, Toronto (région de Toronto-Est-Durham)
- Mississauga (région du Centre)
- London (région du Sud-Ouest)
- Hamilton (région du Sud)
- Ottawa (région de l'Est)
- Sudbury (région du Nord)

Autres emplacements des audiences

Les membres et médiateurs de la Commission se rendent aussi de façon régulière dans 33 emplacements à l'extérieur pour y tenir des audiences : Barrie, Belleville, Bracebridge, Brantford, Brockville, Burlington, Chatham, Cobourg, Cornwall, Goderich, Guelph, Hawkesbury, Kingston, Lindsay, Newmarket, North Bay, Orangeville, Owen Sound, Pembroke, Perth, Peterborough, Port Elgin, Sarnia, Sault Ste. Marie, Simcoe, St. Catharines, St. Thomas, Stratford, Thunder Bay, Waterloo, Whitby, Windsor et Woodstock.

Audiences électroniques

Il existe aussi un certain nombre d'emplacements situés dans les régions du nord de la province où la Commission tient régulièrement des audiences électroniques. Par exemple, à Timmins, les audiences peuvent avoir lieu par vidéoconférence; à Dryden et à Elliot Lake, des audiences ont lieu par téléphone. La Commission peut également tenir des audiences électroniques à la demande des parties lorsque les circonstances le permettent.



Partenariat avec ServiceOntario

La Commission a aussi établi des partenariats avec ServiceOntario dans plus de 70 emplacements de la province où l'on fournit des formules et des brochures et reçoit les requêtes et d'autres documents pour le compte de la Commission. Cela contribue à améliorer l'accessibilité des services au comptoir pour la clientèle partout dans la province.



SERVICE À LA CLIENTÈLE FOURNI PAR LE CENTRE D'APPELS

Le règlement anticipé des différends est important pour réaliser la mission de la Commission. Les locateurs et les locataires peuvent parfois régler leurs différends après avoir été renseignés sur la loi.

L'article 177 de la LLUH donne à la Commission le mandat de fournir des renseignements aux locateurs et locataires au sujet de leurs droits et obligations prévus par la loi. Afin de respecter ce mandat, la Commission a établi un centre d'appels virtuel qui répond en français et en anglais aux demandes de renseignements de la clientèle. Les personnes qui vivent dans le grand Toronto peuvent communiquer avec le Centre en composant sans frais le 416 645-8080; à l'extérieur de Toronto, le numéro sans frais est le 1 888 332-3234. Des agents des services à la clientèle répondent aux appels pendant les heures normales de bureau. Un système automatisé permet d'obtenir des réponses aux questions les plus courantes, tous les jours, 24 heures sur 24. Au cours de l'exercice, la Commission a répondu à près de 500 000 appels téléphoniques.

De plus, le locateur ou le locataire qui présente une requête à la Commission peut s'informer par téléphone de l'état de son cas.





SERVICES GOUVERNEMENTAUX EN DIRECT

Le site Web de la Commission, www.CLI.gov.on.ca, est visité plus de 2,5 millions de fois par mois. Toutes les formules de la Commission, les règles de pratique et les lignes directrices d'interprétation ainsi que la procédure suivie par la Commission pour le traitement des plaintes sont accessibles en français et en anglais sur ce site. La politique de la Commission sur l'accessibilité et les droits de la personne se trouve également sur le site Web.

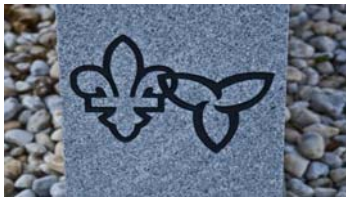
On y trouve également le *Guide d'information sur la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* publié en français et en anglais ainsi que dans les langues suivantes : arabe, chinois, coréen, espagnol, farsi (persan), punjabi, russe, tamil, urdu, et vietnamien³. En plus de ce guide, 30 brochures d'information sur les principaux aspects de la LLUH et les services de la Commission sont offertes sur le site. Ces brochures portent notamment sur les sujets suivants : augmentation de loyer supérieure au taux légal, maisons de soins, dépôt d'une requête, comment résilier une location, accès au logement interdit illégalement, frais et droits de la Commission, renseignements sur une audience et renseignements pour les nouveaux locataires.

Au début de l'exercice visé par le présent rapport, la Commission a entrepris la mise en œuvre graduelle de son nouveau système de gestion des cas, le système Cmore. Grâce à cette mise en œuvre, la Commission peut maintenant explorer l'utilisation d'autres fonctions du système ainsi que le dépôt des requêtes par voie électronique afin de mieux répondre aux besoins de sa clientèle.



Logo du système Cmore

³ Selon les données du recensement de 2001 obtenues de Statistique Canada, ces dix langues sont celles qui sont le plus fréquemment parlées en Ontario, mis à part le français et l'anglais.



SERVICES EN FRANÇAIS

La Commission fournit des services dans les deux langues officielles conformément à la *Loi sur les services en français* (LSF). Tous les bureaux situés dans une région désignée aux termes de la LSF comptent du personnel bilingue. La politique de la Commission concernant la prestation de services en français est énoncée dans ses règles de pratique.

Services au cours des audiences de la Commission

Lorsqu'une partie a droit à des services en français et en fait la demande, la Commission s'efforce d'assigner à l'audience un membre qui parle le français. Si cela ne peut être fait dans un délai raisonnable, la Commission assigne un membre qui parle l'anglais et prend les dispositions nécessaires pour fournir des services d'interprétation.

Près de 10 % des membres de la Commission peuvent tenir des audiences en français, et 5 % des médiateurs peuvent fournir des services de médiation en français. Moins de 0,4 % des audiences de la Commission se sont déroulées en français au cours de l'exercice écoulé.

La Commission fournit toute sa correspondance et toutes ses décisions en français à une partie qui a droit aux services en français et qui en fait la demande.





BUDGET ET RECETTES

Le tableau qui suit montre les charges et les revenus de la Commission pour l'exercice 2009-2010, notamment les chiffres réels, les montants prévus dans le budget et les écarts.

Crédit et poste 1904-2003 Location à usage d'habitation	Budget (\$)	Chiffres réels (\$)	Écart Économies/(Dépassement) (\$)
Charges de fonctionnement	27 997 521	27 870 772	126 749
Revenus	s/o	11 750 665	s/o
<i>Source des données : Version provisoire des Comptes publics de 2009-2010</i>			
Note : <i>Les Comptes publics présentent des données regroupées pour la Commission et l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du ministère des Affaires municipales et du Logement. Ainsi, pour obtenir les données se rapportant à la Commission, les chiffres ont été ajustés afin d'en retrancher la portion liée à l'Unité des enquêtes.</i>			

Les dépenses de la Commission en 2009-2010 ont été de 27,87 millions de dollars, soit : 16,56 millions de dollars pour les traitements et salaires, 2,40 millions de dollars pour les avantages, et 8,91 millions de dollars pour les autres charges directes de fonctionnement.

En 2009-2010, la Commission a satisfait à ses normes de performance en matière de prestation des services et fournit ses produits livrables clés tout en réalisant des économies de 126 749 \$ par rapport à son budget de fonctionnement.

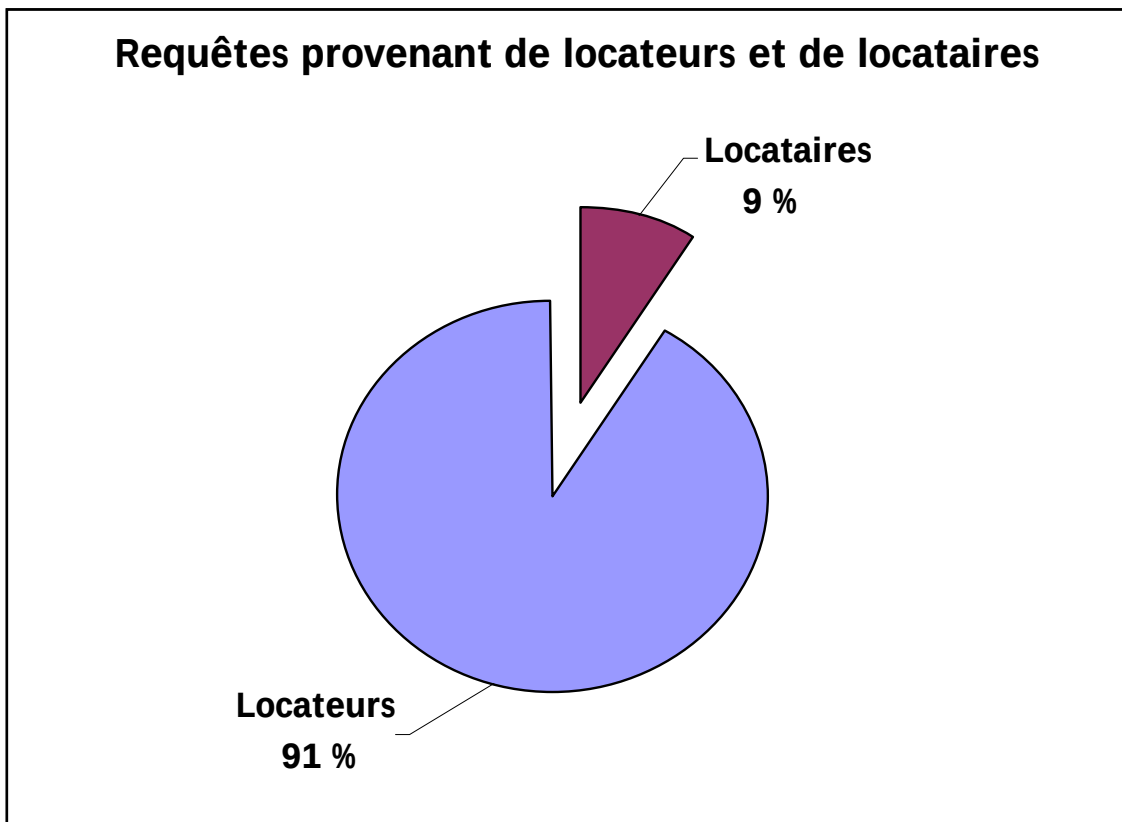


DONNÉES STATISTIQUES

Requêtes provenant de locateurs et de locataires

Du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010, la Commission a reçu 78 072 requêtes aux termes de la LLUH. Cela représente une baisse de 7 768 requêtes, soit environ 9 %, comparativement à l'exercice 2008-2009. Cette baisse semble être liée à la récente tendance vers la stabilisation et la reprise économiques en Ontario.

La répartition des requêtes reçues est demeurée relativement constante depuis 1998, année où le règlement des différends entre locateurs et locataires a été transféré du système judiciaire provincial au tribunal qu'a remplacé la Commission, le Tribunal du logement de l'Ontario. L'exercice écoulé n'a pas fait exception — 91 % des requêtes ont été déposées par des locateurs et 9 % par des locataires.

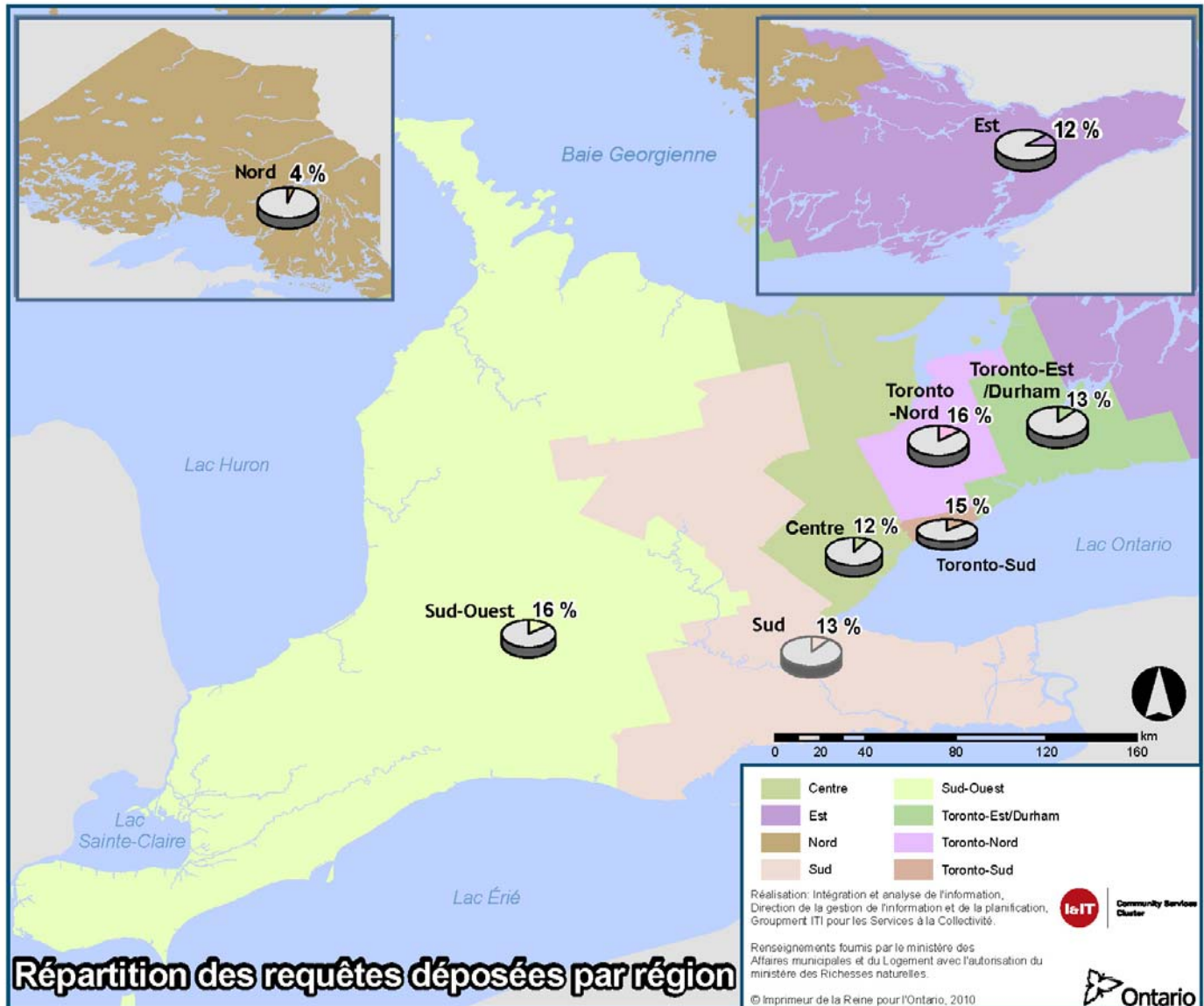




DONNÉES STATISTIQUES

Répartition des requêtes par région

Voici la répartition par région des requêtes déposées auprès de la Commission :





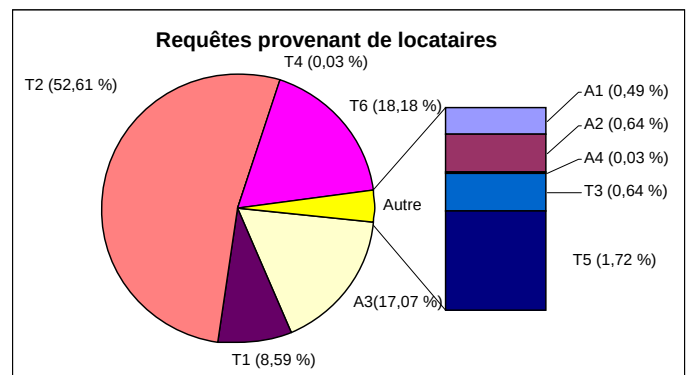
DONNÉES STATISTIQUES

Répartition selon le type de requête

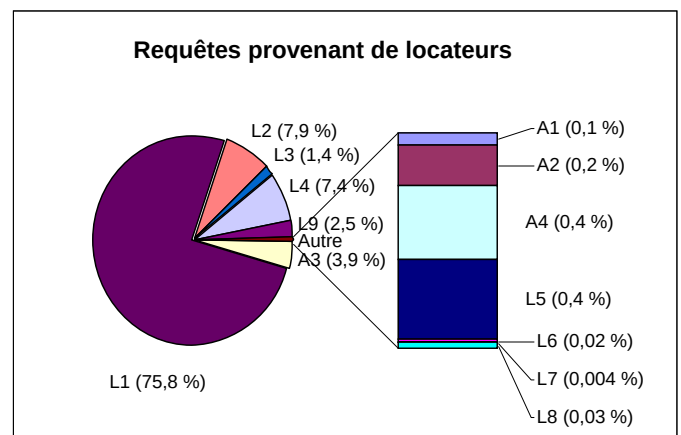
Les requêtes en expulsion constituent la majeure partie de la charge de travail de la Commission. Sur le nombre total des requêtes reçues par la Commission, 69,3 % portaient sur la résiliation de la location en raison d'un arriéré de loyer.

Les tableaux suivants illustrent la répartition de la charge de travail de la Commission selon le type de requête pour l'exercice 2009-2010.

Type de requête	Description de la requête	Nombre de cas
A1	Champ d'application de la loi	49
A2	Sous-location ou cession	153
A3	Requêtes conjointes	2 796
A4	Modification du montant de la réduction du loyer	275
L1	Résiliation et expulsion pour non-paiement du loyer	54 109
L2	Résiliation pour d'autres raisons et expulsion	5 628
L3	Résiliation sur préavis ou consentement du locataire	991
L4	Résiliation pour non-respect du règlement	5 301
L5	Augmentation supérieure au taux légal	294
L6	Révision d'un ordre provincial d'exécution de travaux	12
L7	Transfert hors d'une maison de soins	3
L8	Changement de serrure par le locataire	22
L9	Requête en vue d'obtenir le paiement du loyer	1 754
Locataires	Total	71 387



Type de requête	Description de la requête	Nombre de cas
A1	Champ d'application de la loi	33
A2	Sous-location ou cession	43
A3	Requêtes conjointes	1 141
A4	Modification du montant de la réduction du loyer	2
T1	Remboursement (p. ex. loyer illégal)	574
T2	Droits du locataire	3 517
T3	Diminution de loyer	43
T4	Manquement du locateur - convention d'augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal	2
T5	Avis de résiliation donné de mauvaise foi	115
T6	Entretien	1 215
Locataires	Total	6 685





DONNÉES STATISTIQUES

Répartition selon le type de requête (LPL)

Au cours de l'exercice 2009-2010, en plus de la charge de travail liée à la LLUH, la Commission a continué de régler des requêtes qui avaient été déposées aux termes de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* (LPL), mais qui n'avaient pas été réglées au 31 janvier 2007, lorsque la LLUH a été promulguée. La LPL était la loi qui s'appliquait avant l'entrée en vigueur de la LLUH le 31 janvier 2007.

Règles transitoires

Les requêtes présentées aux termes de la LPL ont continué d'être réglées aux termes de la LPL, mais en tenant compte de certaines règles transitoires prévues dans la LLUH. Par exemple, la Commission ne peut rendre une ordonnance par défaut à l'égard d'une requête déposée en vertu de la LPL si cette requête n'avait pas encore été réglée au 31 janvier 2007. De plus, le membre qui entendait une requête en expulsion déposée en vertu de la LPL est dorénavant *tenu* d'examiner toutes les circonstances relatives à la requête aux termes de l'article 83 et de toujours prendre en compte la possibilité de retarder ou de refuser d'accorder l'expulsion du locataire. Cela diffère du pouvoir *discrétionnaire* prévu dans une disposition semblable (article 84) de la LPL.

Requêtes présentées aux termes de la LPL en attente de règlement

Au début de l'exercice, 66 requêtes présentées aux termes de la LPL n'avaient toujours pas été réglées. Du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010, la Commission a réglé 57 de ces requêtes, ce qui laissait 9 requêtes à régler. (Le nombre de requêtes présentées aux termes de la LPL et qui n'ont pas été réglées peut augmenter légèrement, car une partie à une telle requête peut, par exemple, présenter une demande de réexamen de l'ordonnance, ajoutant ainsi à la charge de travail liée à la LPL.)



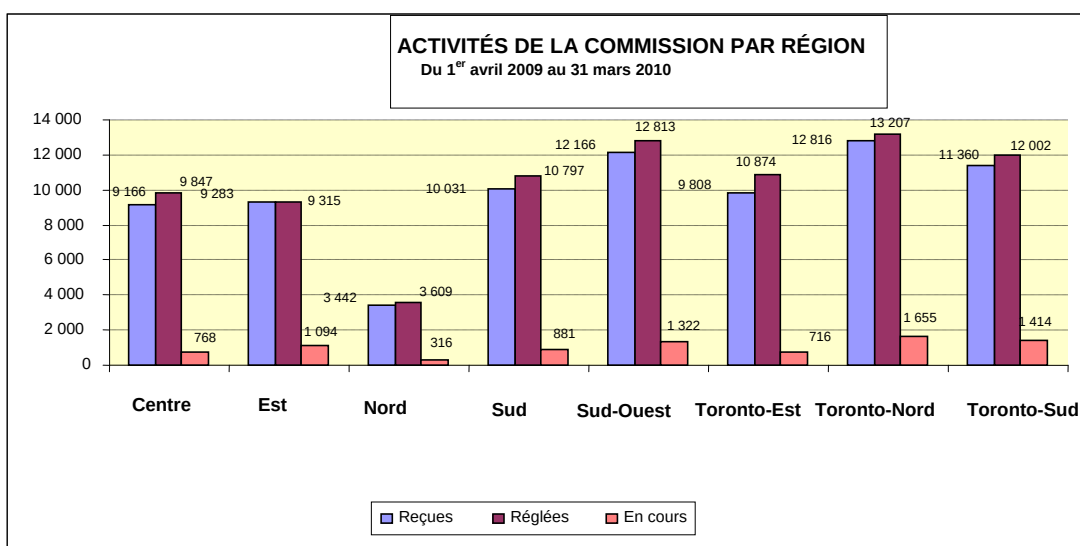
DONNÉES STATISTIQUES

Règlement des requêtes

Pendant l'exercice, la Commission a continué de régler les requêtes sans créer un arriéré, et ce, malgré la mise en œuvre d'un nouveau système de gestion des cas. Au 31 mars 2010, 8 166 requêtes avaient été déposées en vertu de la LLUH et n'avaient pas été réglées. Ce chiffre représente approximativement cinq semaines de travail à la Commission, soit une charge de travail permettant le fonctionnement régulier et continu de la Commission.

Pour l'exercice 2009-2010, la Commission a reçu en tout 78 072 requêtes et en a réglé 82 464. Certaines requêtes peuvent générer plus d'un règlement en raison des processus de réouverture et de réexamen.

Le tableau suivant indique que le nombre de requêtes reçues et réglées est resté relativement constant au cours de l'exercice.



Réexamens et appels

Pendant l'exercice 2009-2010, la Commission a reçu 1 755 requêtes en réexamen, dont environ 63 % ont fait l'objet d'une audience.

Également pendant l'exercice 2009-2010, la Commission a reçu 200 avis d'appel visant des ordonnances qu'elle avait rendues



RÉSUMÉS DE DÉCISIONS

SWL-28812 (19 août 2009) – *art. 48, le locateur veut reprendre possession des lieux pour lui-même – par. 187 (2), jonction ou retrait de parties – jonction de locateurs qui n’agissent pas à l’unisson*

FJ avait demandé une ordonnance de résiliation en vue d’occuper lui-même le logement. FJ était propriétaire de la moitié de la propriété et l’autre moitié appartenait à sa mère, AJ. Dans une requête antérieure contre ce locataire, les deux propriétaires étaient nommés en tant que locateurs. De plus, bien que seulement AJ eût signé la convention, le membre a jugé qu’il existait entre AJ et FJ une entente implicite de location de la propriété. Pour ce motif, AJ et FJ étaient locateurs, car ils avaient tous deux permis l’occupation du logement. En conséquence, AJ a été ajoutée à titre de partie à la requête.

À l’audience, AJ a contesté la requête de FJ. Le membre a fait valoir que les locateurs devaient agir à l’unisson parce que, du point de vue du locataire, ils constituaient une seule entité. La requête des locateurs a été rejetée.

TST-02463 / TST-02741 (27 août 2009) – *art. 57, avis donné de mauvaise foi – par. 48 (2), nullité de l’avis*

Les locataires avaient quitté le logement locatif parce que le locateur leur avait donné un avis N12 alléguant que la fille du locateur voulait occuper le logement. L’avis N12 était nul parce que la date de résiliation qui y était précisée ne tombait pas le jour où expirait une période de location, comme l’exige le paragraphe 48 (2) de la LLUH. Les locataires ignoraient que l’avis était nul et avaient quitté le logement avant la date de résiliation.

Le membre a jugé que la fille du locateur n’avait pas emménagé dans le logement locatif dans un délai raisonnable et qu’elle n’avait pas non plus l’intention de le faire. Le locateur était d’avis que si la requête N12 était erronée, il fallait rejeter la requête T5 des locataires. Le locateur a allégué qu’un avis nul ne peut pas être donné de mauvaise foi, car en fait il ne s’agissait pas d’un avis.

Le membre a statué qu’il est inconcevable qu’un locateur puisse échapper à sa responsabilité dans une requête T5 parce que la requête N12 sur laquelle elle est fondée est frappée de nullité. Une telle conclusion signifierait que le locateur peut donner des avis erronés dans l’espoir que le locataire quitte le logement, ce qui selon la conclusion du membre s’était produit en l’espèce. De plus, le paragraphe 57 (1) de la LLUH ne fait aucunement référence à des avis valides ou nuls. Même un avis erroné peut être donné de mauvaise foi. La motion préliminaire du locateur demandant le rejet de la requête a été par conséquent rejetée.

TNL-29278-SA (5 octobre 2009) – al. 78 (11) b), *l'annulation de l'ordonnance ne constitue pas une injustice*

Le locateur avait demandé à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion de la locataire parce que celle-ci n'avait pas respecté une condition précisée dans une ordonnance antérieure. L'ordonnance avait été accordée. La locataire avait déposé une motion en annulation.

Le membre a jugé qu'il existait des circonstances atténuantes expliquant que la locataire n'ait pas respecté une condition de l'ordonnance originale. La locataire avait déposé suffisamment de fonds dans son compte bancaire pour payer le loyer du mois d'août. Elle ne savait pas que son dépôt en espèces effectué le 30 juillet serait retenu en attendant la vérification des fonds. À cause de cela, le chèque pour le loyer du mois d'août n'avait pas été honoré par la banque et avait été retourné au locateur pour insuffisance de fonds. Après avoir découvert que le locateur avait obtenu une ordonnance d'expulsion, la locataire était allée au bureau du locateur et avait payé le loyer du mois d'août par traite bancaire.

Pour décider s'il convenait de rejeter l'expulsion, le membre a déterminé qu'il pouvait uniquement prendre en considération les circonstances qui s'étaient produites après que l'ordonnance originale eut été rendue. Le fait que par le passé la locataire avait continuellement omis d'acquitter le loyer à l'échéance ou qu'elle avait cinq enfants n'était pas pertinent. Le membre était convaincu que la locataire s'était véritablement efforcée d'avoir dans son compte bancaire les fonds suffisants pour payer le loyer du mois d'août. De plus, elle avait payé le loyer de septembre, et au cours de l'audience, elle s'était engagée à payer le loyer avec des fonds garantis à l'avenir. En appliquant l'alinéa 78 (11) b), le membre a déterminé que le fait d'accorder la motion de la locataire en annulation de l'ordonnance ne constituait pas une injustice.

TET-01161-09 (29 octobre 2009) – art. 135, *sommes perçues illégalement – compteurs intelligents, Loi de 1998 sur l'électricité et Loi de 1998 sur la Commission de l'énergie de l'Ontario*

Le locataire avait demandé à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que le locateur avait perçu ou conservé des sommes illégalement.

La convention de location prévoyait que le locataire n'était pas responsable des frais d'électricité. À compter du 1^{er} janvier 2009, l'immeuble de condominiums avait fait installer un compteur intelligent dans chacun des logements. Le locateur avait exigé que le locataire paie les frais d'électricité et n'avait pas diminué le loyer pour compenser le fait que le locataire assumerait dorénavant le paiement de ces frais.

Le locataire avait payé au fournisseur d'électricité 690 \$ depuis que le compteur intelligent avait été installé, et son approvisionnement en électricité avait été coupé à plusieurs reprises parce que la facture d'électricité n'avait pas été payée.

Le membre a déterminé que le locateur avait entravé la fourniture d'un service essentiel et entravé la jouissance raisonnable du logement par le locataire en omettant de continuer à payer les frais d'électricité du logement locatif. Le locataire a demandé le remboursement des frais et le membre a ordonné ce remboursement.

Le membre a également fait observer que même si l'ordonnance EB-2009-0111 rendue par la Commission de l'énergie de l'Ontario (CEO) le 13 août 2009 ne le liait pas, le locateur vraisemblablement contrevenait à la *Loi de 1998 sur l'électricité* et à la *Loi de 1998 sur la Commission de l'énergie de l'Ontario* parce que rien n'indiquait que le locateur avait respecté les conditions rigoureuses s'appliquant à l'installation de compteurs intelligents prévues dans l'ordonnance de la CEO. Ces conditions exigent notamment de faire faire une vérification de la consommation d'énergie par un tiers et d'obtenir le consentement écrit des locataires touchés.

SOL-25190 (10 novembre 2009) – *art. 62, dommages injustifiés au logement locatif – Code des droits de la personne, adaptation, obligation de tenir compte des besoins – art. 83, rejet de l'expulsion – art. 204, ordonnance conditionnelle*

Le locateur avait donné au locataire un avis N5 parce que le locataire avait causé des dommages au logement locatif. Le locataire avait causé des dommages au plafond du logement locatif situé en dessous par suite d'une fuite d'eau prolongée causée par le fait que le locataire n'avait pas bien utilisé son rideau de douche. Le locataire avait en outre un handicap entraînant de l'incontinence urinaire. Le logement était devenu non hygiénique en raison de l'incontinence du locataire et une odeur d'urine se répandait dans tout l'immeuble.

Citant l'arrêt *Ball v. Metro Capital*, le locataire a soutenu que l'avis N5 était erroné, car il n'était pas suffisamment détaillé concernant les heures et les dates de la conduite ayant mené à l'avis. Le membre a indiqué que la question n'était pas de savoir si les dates et les heures étaient précisées, mais si l'avis N5 était suffisamment descriptif pour que le locataire connaisse la preuve à laquelle il devait répondre. L'avis donné par le locateur décrivait le problème de façon suffisamment détaillée pour que le locataire ait été en mesure de corriger le problème ou de contester l'avis.

Le membre a déterminé que le locataire avait un handicap et que par conséquent le locateur avait l'obligation de tenir compte de ses besoins conformément au *Code des droits de la personne*. Cependant, appliquant l'arrêt *Eskritt v. MacKay*, le membre a déterminé que l'adaptation est sans rapport avec une requête en dommages même lorsque les dommages sont liés à un handicap.

Le membre a rendu une ordonnance conditionnelle autorisant le maintien de la location à condition que le locataire verse 50 \$ par mois jusqu'à ce que les dommages aient été payés.

CET-01027-09 (25 novembre 2009) – *art. 6, Loi de 1992 sur la prise de décisions au nom d'autrui – tuteur et curateur public*

Le locataire a déposé une requête affirmant que les actions du locateur visant à obtenir une ordonnance ex parte résiliant la location avaient entravé sa jouissance raisonnable du logement. L'avocat du locataire a soutenu que le locataire a la capacité de donner des instructions à son avocat et de fournir un témoignage, même si le tuteur et curateur public (TCP) a été nommé pour gérer les biens et affaires juridiques connexes du locataire.

Le membre a d'abord déterminé que la requête était liée aux biens du locataire, car elle visait la résiliation de sa location. Ensuite, le TCP est la seule personne autorisée par la loi à gérer les affaires financières et affaires juridiques connexes du locataire. Cette décision avait été prise après que l'on eut évalué la capacité du locataire et que l'on eut déterminé que le locataire était incapable de gérer ses biens aux termes de l'article 6 de la *Loi de 1992 sur la prise de décisions au nom d'autrui*.

Le membre a indiqué qu'il n'était pas prêt à poursuivre l'audition de la requête sans la participation du TCP ou de nouvelles preuves montrant que le locataire était légalement capable de gérer ses biens et ses affaires juridiques connexes. La requête du locataire a été rejetée.

TSL-18156-RV (24 décembre 2009) – art. 202, *fond véritable* – Règle 16, *modification de la requête*

Le locateur avait présenté une demande afin de faire expulser les locataires parce qu'ils n'avaient pas payé le loyer. L'ordonnance avait été accordée. Une personne directement touchée par l'ordonnance a demandé un réexamen.

Lorsque le locataire avait conclu la convention de location, il avait utilisé le nom de sa sœur au lieu du sien. La requête L1 du locateur mentionnait la sœur et l'ordonnance avait été rendue contre elle. La sœur était directement touchée par l'ordonnance, car son condominium avait été grevé d'un privilège par suite de l'ordonnance. Étant donné qu'elle n'avait pas reçu un avis d'audience, elle n'avait pas eu la possibilité raisonnable de participer à l'audience. Le réexamen a été accordé.

Le membre a déterminé que la mesure de redressement appropriée était de modifier la requête ainsi que l'ordonnance pour tenir compte du nom véritable des locataires. Le locataire qui avait utilisé le nom de sa sœur ne subirait aucun préjudice, car il avait assisté à l'audience et avait consenti à l'ordonnance, et le locateur n'aurait pas à engager une nouvelle instance pour recouvrer l'arriéré de loyer.

CET-02485 (19 janvier 2010) – al. 201 (1) f), *modification de la requête* – par. 20 (1), *devoir de réparer* – art. 30, *diminution de loyer*

Les locataires avaient déposé une requête T1 après qu'un incendie fut survenu dans le logement situé en dessous et que leur logement avait été envahi par une fumée dense et de la suie. Les locataires avaient

dû quitter leur logement pendant environ un mois pendant les travaux de restauration. La compagnie d'assurances des locataires avait pris les dispositions nécessaires pour la restauration des biens des locataires, et l'entreprise de gestion immobilière du condominium avait pris des dispositions pour faire restaurer le logement, mais les locataires voulaient également obtenir une diminution de loyer. La requête à utiliser dans cette situation était la formule T6. À l'audience, les parties ont consenti à ce que la requête T1 soit changée en requête T6.

La locatrice a soutenu qu'elle n'était pas responsable de l'incendie ni du temps nécessaire pour restaurer le logement, et que par conséquent elle ne devrait pas avoir à accorder une diminution de loyer. Le membre a noté que le paragraphe 20 (1) de la LLUH ne contient pas d'élément de faute. Cela signifie que la raison pour la laquelle un locateur ne respecte pas cette disposition n'est pas pertinente. Le membre a reconnu que la locatrice n'avait commis aucun acte répréhensible, mais il était incontestable que les locataires n'avaient pas obtenu ce pour quoi ils avaient payé. Ils avaient payé le loyer intégral pendant la période où ils n'avaient pas pu vivre dans le logement. La locatrice, sans qu'elle n'y soit pour rien, n'avait pu fournir un logement locatif en bon état et propre à l'habitation et avait par conséquent contrevenu à l'article 20.

Le membre a déterminé que les locataires avaient droit à une diminution de loyer de 90 % pour le mois pendant lequel ils n'avaient pu vivre dans le logement. Les locataires avaient demandé une diminution de 100 %, mais ce pourcentage a été réduit en reconnaissance des services et des installations qu'ils avaient continué à recevoir pendant le mois où ils n'avaient pas pu vivre dans le logement.

CEL-22280 (20 janvier 2010) – *art. 2, « loyer » – par. 59 (3), nullité de l’avis en cas de paiement du loyer*

La convention de location exigeait que le locataire paie le locateur pour les services d'utilité publique. Le locataire avait omis de payer pour ces services, et le locateur lui avait donc envoyé une lettre indiquant que tout versement de loyer ultérieur serait appliqué à la dette liée aux services d'utilité publique. Lorsque le locataire avait omis de payer le loyer du mois suivant, le locateur lui avait remis un avis N4 de résiliation du loyer pour non-paiement du loyer. Le locataire avait alors payé le loyer pour le mois.

Le locateur a soutenu que sa lettre informant le locataire de la façon dont il entendait traiter toute somme payée lui donnait le pouvoir d'appliquer d'abord le versement du loyer aux services d'utilité publique.

Le membre a statué que le locateur ne pouvait unilatéralement affecter le paiement du loyer aux services d'utilité publique. Aucune preuve n'indiquait que le locataire avait informé le locateur que le paiement devait être appliqué à autre chose que le loyer. Le montant et le moment du paiement correspondaient à la pratique habituelle de paiement du loyer par le locataire. Il était donc raisonnable de conclure que le locataire voulait que le paiement serve au loyer, et par conséquent l'avis N4 avait été annulé par le paiement fait par le locataire. La requête du locateur a été rejetée.

TEL-27316-RV (18 février 2010) – *art. 2, locateur – art. 48, bonne foi – art. 168 et 174, compétence exclusive*

Le locateur avait présenté une requête pour faire expulser le locataire parce que le locateur voulait reprendre possession du logement locatif pour son usage personnel. Une requête L2 semblable présentée antérieurement avait été rejetée, car le membre avait déterminé que le locateur n'avait pas réellement l'intention d'occuper le logement locatif. Dans la deuxième requête, le membre avait conclu que la situation du locateur avait changé de façon importante depuis la requête précédente et avait accordé la requête.

Lors du réexamen, le locataire a soutenu ce qui suit : 1) le locateur ne satisfaisait pas à la définition de « locateur » figurant à l'art. 2 de la LLUH; 2) le locateur n'était pas de bonne foi; 3) la Commission n'avait pas compétence pour entendre la requête en raison d'une instance en cours devant la Cour supérieure concernant le logement.

En ce qui concerne le premier motif de réexamen, le membre chargé du réexamen a noté que la Commission avait conclu dans la requête antérieure que le locateur satisfaisait à la définition de « locateur » figurant dans la LLUH. Ni l'une ni l'autre des parties n'avait demandé le réexamen de cette ordonnance ou interjeté appel. En outre, le locateur avait auparavant déposé une requête L1 demandant que le locataire soit expulsé (sous réserve de son droit de faire annuler l'ordonnance). Enfin, le locateur remettait des reçus de loyer au locataire et payait l'hypothèque, l'assurance habitation et les frais d'entretien de l'ensemble d'habitation. Le locateur satisfaisait aussi à la définition de « locateur » à titre de représentant personnel de la succession de son père, lequel avait été auparavant propriétaire de l'ensemble.

En ce qui concerne le deuxième motif de réexamen, le membre chargé du réexamen a été en accord avec le premier membre pour conclure que la situation du locateur avait changé de façon importante et que le locateur avait réellement l'intention d'occuper l'ensemble pour son usage personnel.

En ce qui concerne le troisième motif de réexamen, le membre chargé du réexamen a pris en considération les articles 168 et 174 de la LLUH et a déterminé que, étant donné l'existence non contestée d'une relation entre locateur et locataire en l'espèce, la Commission avait clairement compétence pour entendre la requête malgré l'instance en cours relativement à la succession.

Le locataire a déposé une requête en révision judiciaire de la décision rendue par la Commission par suite du réexamen.

SWL-29357-SA (23 février 2010) – art. 78, aucun manquement au règlement obtenu par la médiation

Le locateur avait obtenu une ordonnance aux termes de l'art. 78 de la LLUH qui expulsait les locataires pour non-respect du règlement obtenu par la médiation. La seule question à trancher lors de l'audience visant l'annulation de l'ordonnance était celle de savoir si les locataires avaient payé 100 \$ au plus tard le 15 octobre 2009 comme l'exigeait le règlement obtenu par la médiation. Les locataires ont affirmé qu'ils avaient effectué le paiement tôt le 1^{er} octobre 2009 et ont produit un reçu établi par le locateur à cet égard. Le locateur a soutenu que le paiement acquitté était celui du 15 septembre 2009, que les locataires avaient versé tardivement. Les locataires n'avaient pas de reçu pour le paiement du 15 septembre 2009, mais ont affirmé qu'ils avaient fait ce paiement au concierge sur place.

Le locateur a eu la possibilité de faire comparaître le concierge comme témoin pendant l'audience ou de faire ajourner l'audience afin que le témoin puisse comparaître. Le locateur a refusé ces possibilités. Le membre a conclu que le témoignage des locataires à ce sujet était franc et crédible. Le membre a déterminé qu'il n'y avait aucun montant en souffrance aux termes du règlement obtenu par la médiation et a accordé la motion des locataires en annulation de l'ordonnance d'expulsion. La requête L4 du locateur a été rejetée.



BIOGRAPHIES

PRÉSIDENTE

Lilian Yan Yan Ma, B.Sc., Ph.D., LL.B.

Mandat : 01-JUIN-2005 - 31-MAI-2013

M^{me} Lilian Ma a été nommée présidente et directrice générale du TLO⁴/de la Commission de la location immobilière (CLI) en juin 2005. Elle possède une vaste expérience du secteur public et elle été membre de la Section de la protection des réfugiés de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié, de la Commission des permis d'alcool de l'Ontario, de la Commission ontarienne des droits de la personne et du Comité d'appréciation des médicaments et des thérapeutiques de l'Ontario. Elle a aussi occupé les fonctions de chef de la section de l'éducation du public de la Direction des relations interraciales au sein de Multiculturalisme Canada.

M^{me} Ma a obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Toronto, un Ph.D. en chimie de l'Université Simon Fraser et un baccalauréat en sciences de l'Université de Hong Kong.

Membre du Barreau du Haut-Canada et de l'Association du Barreau canadien, M^{me} Ma a siégé de 2000 à 2004 au Comité de la mise en oeuvre de l'égalité raciale de ce dernier organisme. Elle siège également au conseil d'administration du Conseil des tribunaux administratifs canadiens et de la Society of Ontario Adjudicators and Regulators. Avant d'occuper des fonctions à temps plein dans le secteur public, M^{me} Ma a travaillé comme bénévole active dans la collectivité et elle a siégé à de nombreux conseils d'administration.

⁴ Le Tribunal du logement de l'Ontario (TLO) est devenu la Commission de la location immobilière (CLI) le 31 janvier 2007 au moment de la promulgation de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

VICE-PRÉSIDENTS

Kim E. Bugby

Mandat : 08-SEPTEMBRE-2004 - 28-MAI-2013

Kim Bugby a obtenu un baccalauréat en psychologie de l'Université Western Ontario et un diplôme en services aux personnes atteintes d'une déficience intellectuelle du Collège Loyalist. M^{me} Bugby a acquis une vaste expérience en services communautaires et sociaux destinés aux enfants, aux jeunes et aux adultes, notamment dans les domaines de l'aide sociale, du logement, de l'éducation et de la gestion des cas de réadaptation. Plus récemment, M^{me} Bugby a, à titre de coordonnatrice du soutien communautaire, fourni des services à des personnes atteintes d'une maladie mentale grave. M^{me} Bugby est entrée au service du TLO/de la Commission de la location immobilière à titre de membre le 8 septembre 2004 et a été nommée vice-présidente le 28 mai 2008.

Eli Fellman

Mandat : 15-DÉCEMBRE-2004 - 14-DÉCEMBRE-2013

Eli Fellman possède un baccalauréat spécialisé en sciences politiques de l'Université Trent, a fait des études supérieures à l'Université Carleton et a obtenu un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université d'Ottawa. Avant sa nomination comme arbitre au TLO/à la CLI, il a été analyste des politiques au ministère du Commerce international du gouvernement fédéral à Ottawa. Après avoir été admis au Barreau de l'Ontario en 2002, il a exercé à Toronto dans le domaine du droit commercial et douanier international. M. Fellman est entré au service du TLO/de la CLI à titre de membre le 15 décembre 2004 et il a été nommé vice-président le 15 décembre 2005.

Régent P. Gagnon

Mandat : 05-JUILLET-2004 - 31-AOÛT-2013

Régent Gagnon est diplômé du Le Moyne College à Syracuse, dans l'État de New York, où il a obtenu un B.Sc. (arts et lettres). Il a occupé un large éventail de postes de gestion des ressources humaines au sein d'organismes publics et privés avant de fonder son propre bureau de consultation en ressources humaines. Spécialiste reconnu dans ce domaine, M. Gagnon a été invité à donner des cours sur les ressources humaines aux universités Carleton et Ryerson. Avant sa nomination au TLO/à la CLI, M. Gagnon a été membre à temps partiel de la Commission de révision de l'évaluation foncière pendant six ans. Il a également été membre du comité consultatif de la planification du canton de Clarence et membre du conseil d'administration de l'Association du personnel d'Ottawa et de l'Association des Grandes Sœurs d'Ottawa-Carleton. M. Gagnon est entré au service du TLO/de la CLI à titre de membre le 5 juillet 2004 et il a été nommé vice-président le 1^{er} septembre 2005.

Murray William Graham

Mandat : 17-JUIN-1998 - 15-JUIN-2012

Murray Graham est diplômé de l'Université York (B.A.) et de l'Osgoode Hall Law School (LL.B.). Après son inscription au Barreau de l'Ontario, il a exercé le droit à Toronto. De 1990 à 1998, M. Graham a travaillé comme expert-conseil en droit et en administration pour différentes entreprises spécialisées dans le transport, la gestion des déchets, de même que la recherche et le développement dans le secteur de l'environnement. M. Graham est entré au service du TLO/de la CLI à titre de membre en 1998 et il a été nommé vice-président le 7 décembre 2005.

Sean Henry

Mandat : 31-MARS-2004 - 12-DÉCEMBRE-2011

Sean Henry est diplômé de l'Université de Toronto (B.A), de l'Université York (M.B.A.) et de l'Université Queen's (LL.B.). Il a exercé le droit pénal et familial avant de devenir arbitre pour le Tribunal de l'aide sociale. M. Henry a ensuite travaillé comme analyste principal des politiques pour le régime de retraite du OMERS, puis comme conseiller en politiques pour le ministère des Affaires municipales et du Logement. M. Henry est entré au service du TLO/de la CLI à titre de membre le 31 mars 2004 et il a nommé vice-président le 13 décembre 2006.

Guy William Savoie

Mandat : 16-MAI-2001 - 06-AVRIL-2012

Guy Savoie a occupé divers postes de cadre supérieur dans les secteurs des finances et des affaires au cours des 17 dernières années. Il a également été professeur au Collège Seneca où il a enseigné divers sujets liés au domaine des affaires dans le cadre des programmes d'affaires et de commercialisation au premier cycle et au cycle d'études supérieures. M. Savoie est entré au service du TLO/de la CLI à titre de membre le 16 mai 2001 et il a nommé vice-président le 24 mars 2004.

Jonelle Elizabeth van Delft

Mandat : 12-NOVEMBRE-2004 - 12-JUIN-2012

Jonelle van Delft a obtenu un baccalauréat spécialisé en histoire, avec concentration en étude de la condition féminine, et un baccalauréat en droit de l'Université Queen's. Avant d'être nommée au TLO/à la CLI, elle a exercé le droit dans une clinique juridique dans le cadre du Régime d'aide juridique de l'Ontario. M^{me} van Delft est entrée au service du TLO/de la CLI à titre de membre le 12 novembre 2004 et elle a été nommée vice-présidente le 13 juin 2007.

MEMBRES

Elizabeth Beckett

Mandat : 07-FÉVRIER-2001 - 06-AVRIL-2012

Elizabeth Beckett, diplômée de l'Osgoode Hall Law School, a passé une grande partie de sa vie professionnelle dans le milieu de l'enseignement. Avant d'accepter son poste au TLO/à la CLI, elle était professeure de droit à temps partiel au Collège Sheridan et a également enseigné le droit commercial à l'Association des comptables généraux accrédités du Canada. M^{me} Beckett fait aussi profiter la Commission de l'expérience qu'elle a acquise en tant qu'arbitre au sein de commissions d'enquête de la Commission des droits de la personne. M^{me} Beckett a occupé les fonctions de vice-présidente du TLO/de la CLI du 7 avril 2004 au 6 avril 2007; le 7 avril 2007, elle a repris ses fonctions de membre de la Commission.

Joseph A. Berkovits

Mandat : 22-JUIN-2005 - 21-JUILLET-2014

Joseph Berkovits a obtenu un baccalauréat spécialisé en histoire et en anglais de l'Université York et une maîtrise et un doctorat en histoire de l'Université de Toronto. Il a obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Toronto, a fait son stage au ministère du Procureur général de l'Ontario et a été admis au Barreau de l'Ontario en 2004.

Louis Bourgon

Mandat : 13-DÉCEMBRE-2006 - 12-DÉCEMBRE-2011

Louis Bourgon a fait ses études à l'Université d'Ottawa, y obtenant un baccalauréat en arts et un baccalauréat en droit. Il a été admis au Barreau de l'Ontario en 1998. M. Bourgon possède également un certificat de règlement extrajudiciaire des différends de la faculté de droit de l'Université de Windsor. Avant sa nomination au TLO/à la CLI, il a travaillé pendant sept années à titre de conseiller juridique pour la division de la réglementation professionnelle du Barreau du Haut-Canada. Auparavant, il a également agi comme conseiller juridique pour la société d'aide à l'enfance d'Ottawa. En outre, M. Bourgon a été invité à présenter des exposés sur la responsabilité et la discipline professionnelles à des facultés de droit et des conférences juridiques.

Vincenza (Enza) Buffa

Mandat : 05-MAI-2004 - 04-MAI-2012

Enza Buffa a occupé le poste d'analyste de la gestion des relations avec la clientèle dans le secteur privé au sein d'un centre d'appel de classe internationale dont le principal client est Ford du Canada Limitée. Pendant six ans, M^{me} Buffa a chaque jour mis à contribution ses aptitudes de communication et de résolution de conflits auprès de nombreux clients internes et externes. Vérificatrice interne certifiée ISO (Organisation internationale de normalisation), elle a occupé divers postes au sein de cette compagnie, notamment celui de responsable de la planification et de la gestion de l'effectif et administratrice de la paie.

William Burke

Mandat : 18-OCTOBRE-2005 - 17-OCTOBRE-2013

William Burke a travaillé dans le secteur municipal pendant plus de 17 ans avant d'entrer au service du TLO/de la CLI. Pendant ces années, il s'est consacré à différents aspects des normes municipales, de l'inspection des bâtiments et de l'exécution de la loi. Il est membre de l'Association des inspecteurs des normes municipales en bâtiment de l'Ontario et il a siégé auparavant au conseil d'administration de l'Association.

Ruth Carey

Mandat : 13-DÉCEMBRE-2006 - 12-DÉCEMBRE-2011

Ruth Carey possède un baccalauréat en droit de l'Université d'Ottawa, un baccalauréat en études de la condition féminine (B.A.) et un baccalauréat en foresterie (B.Sc.F.) de l'Université de Toronto. Elle a été reçue au Barreau de l'Ontario en 1993. Elle a occupé le poste de directrice générale de la HIV & AIDS Legal Clinic de l'Ontario. Auparavant, elle a siégé à titre de membre au conseil d'administration d'un certain nombre d'organismes communautaires ou caritatifs, dont le Northumberland Social Planning Council, Pro Bono Law Ontario et le Réseau juridique VIH-sida.

Vincent Ching

Mandat : 19-AVRIL-2006 - 18-AVRIL-2014

Vincent Ching est entré au service du TLO/de la CLI après avoir siégé pendant quatre ans comme membre du Tribunal de l'aide sociale. Il avait auparavant occupé plusieurs postes de cadre supérieur auprès du gouvernement provincial et de l'administration municipale pendant une trentaine d'années. Il a obtenu une maîtrise en travail social de l'Université de Toronto et a récemment décroché une maîtrise en études théologiques. Il possède une connaissance approfondie du secteur du travail bénévole et a une grande expérience à titre de bénévole au sein de la société, notamment comme membre du conseil d'administration de la Fondation Trillium de l'Ontario et de l'Association des services communautaires d'Agincourt.

Shirley Jean Collins

Mandat : 19-NOVEMBRE-2009 - 18-NOVEMBRE-2011

Shirley Collins a été membre de la Section d'appel de l'immigration de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada de 2003 à 2006 et a été conseillère principale en perfectionnement professionnel au service de l'apprentissage et du perfectionnement professionnel de cette commission. Avant 2003, elle a été propriétaire et administratrice de sa propre entreprise pendant plus de dix ans. M^{me} Collins a aussi été une représentante élue aux niveaux provincial et municipal et a été une bénévole et dirigeante communautaire à Hamilton pendant de nombreuses années.

Brian A. Cormier

Mandat : 19-AVRIL-2006 - 18-MAI-2012

Brian Cormier a une expérience de gestion diversifiée grâce à une carrière de 30 ans chez Bell Canada. Son dernier poste chez Bell était celui d'agent généraliste des ressources humaines pour le district provincial de l'Ontario. Ses responsabilités comprenaient notamment le perfectionnement du personnel, les comités d'appréciation du rendement des employés, le soutien aux relations industrielles, la gestion des limitations fonctionnelles et la santé et la sécurité. M. Cormier a étudié à l'Université Laurentienne, à l'Université Queen's (développement des qualités de chef) et à l'Institut de formation professionnelle Bell. Il a travaillé comme bénévole actif au sein de la collectivité pendant plus de 25 ans.

Nancy Fahlgren

Mandat : 17-JUIN-1998 - 15-JUIN-2012

Nancy Fahlgren fait profiter le TLO/la CLI de plus de dix ans d'expérience dans l'administration des lois régissant la location immobilière. Sa carrière l'a amenée à assumer les rôles d'agente principale intérimaire de révision des loyers dans le cadre des Programmes de contrôle des loyers, d'arbitre chargé de trancher les différends relevant de lois antérieures en matière de location immobilière et enfin de médiatrice dans des différends entre locataires et locataires. M^{me} Fahlgren a fait des études en sciences et en langues à l'Université Nipissing et à l'Université de Toronto.

Bittu Kurian George

Mandat : 02-MAI-2007 - 01-MAI-2011

Bittu George a fait ses études à l'Université Queen's, obtenant un baccalauréat spécialisé en sciences politiques et un baccalauréat en droit. Il a été admis au Barreau de l'Ontario en 2002 et exerce dans un cabinet privé dont la spécialité est le droit de l'immigration. M. George a également travaillé au ministère des Transports de l'Ontario, ainsi que pour un cabinet d'avocats de Kingston, dans les domaines du droit de l'aménagement, des municipalités et de l'immobilier. Il est un membre actif de la collectivité de Kingston depuis de nombreuses années, et a occupé les postes de conseiller municipal et de maire adjoint.

Suparna Ghosh (membre à temps partiel)

Mandat : 20-JUIN-2007 - 19-JUIN-2009

Avant d'entrer au service de la CLI, M^{me} Ghosh a passé dix ans à la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada, deux ans à la Commission de révision de l'aide sociale et six ans à l'ancienne Commission de la révision des loyers du ministère du Logement et aux Programmes de contrôle des loyers. M^{me} Ghosh possède une maîtrise en mathématiques et un baccalauréat spécialisé en mathématiques, en anglais et en économie de l'Université de Delhi en Inde.

Petar Guzina

Mandat : 16-NOVEMBRE-2009 - 15-NOVEMBRE-2011

Petar Guzina est diplômé de la Osgoode Hall Law School (LL.B.) et de l'université York où il a obtenu un baccalauréat avec spécialisation en sciences politiques. Avant sa nomination à la CLI, il a exercé le droit dans un cabinet privé et a notamment représenté les locateurs devant le Tribunal du logement de l'Ontario. Il avait aussi exercé le droit dans une clinique d'aide juridique où il a entre autres représenté les locataires à titre d'avocat de l'aide juridique et d'avocat de service. M. Guzina est également membre bénévole du conseil d'administration d'une société d'aide à l'enfance de sa localité.

Dan Helsberg

Mandat : 30-NOVEMBRE 2005 - 20-MAI-2009

Henry Daniel Helsberg était conseiller financier indépendant. Auparavant, M. Helsberg avait été agent immobilier pendant sept ans, vendant des propriétés résidentielles et commerciales dans la région de Sudbury. Il possédait une maîtrise en économie de l'Université de Guelph et avait terminé les cours du doctorat en aménagement urbain et régional de l'Université de Waterloo. À notre grande tristesse, M. Helsberg est décédé pendant son mandat à la CLI.

Brenna Homeniuk

Mandat : 13-DÉCEMBRE-2006 - 12-DÉCEMBRE-2011

Brenna Homeniuk a fait ses études à l'Université de Waterloo, où elle a obtenu un baccalauréat en sciences, un baccalauréat ès arts et une maîtrise ès arts (psychologie), et à l'Université Western Ontario, où elle a obtenu un baccalauréat en droit. M^{me} Homeniuk a été reçue au Barreau de l'Ontario en 2002. Avant d'être nommée membre au TLO/à la CLI, elle a exercé dans les domaines du droit criminel, du droit de la famille et du droit relatif à l'assistance sociale et aux questions locataires-locateurs dans le Sud-Ouest de l'Ontario.

Elke Homsî

Mandat : 01-MARS-2006 - 28-FÉVRIER-2014

Elke Homsî est une arbitre chevronnée qui a siégé comme membre à la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada pendant plus de 11 ans avant d'être nommée au TLO/à la CLI. M^{me} Homsî a fait ses études en Allemagne et a immigré au Canada vers la fin des années 1960.

Anita Louise Horton

Mandat : 08-JUIN-009 - 07-JUIN-2011

Louise Horton est titulaire d'un baccalauréat en droit et d'un baccalauréat ès arts (sociologie) de l'Université de Toronto. Après son admission au barreau en 2000, elle a exercé à titre d'avocate spécialisée en droit du travail et de l'emploi, puis a été avocate conseil pour la division de la réglementation professionnelle du Barreau du Haut-Canada.

Judy Ireland (membre à temps partiel)

Mandat : 07-MARS-2007 - 06-MARS-2012

Judy Ireland a fait ses études à l'Université de Toronto, y obtenant un baccalauréat spécialisé en histoire et une maîtrise ès arts en éducation. M^{me} Ireland a été vice-présidente à la Commission de la révision de l'aide sociale de 1992 à 1998 et membre de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada de 1998 à 2006. Elle fait du bénévolat depuis de nombreuses années au sein d'organismes communautaires.

Kenneth Jepson

Mandat : 04-AVRIL-2007 - 03-AVRIL- 2009

Kenneth Jepson a obtenu un baccalauréat ès arts spécialisé et un baccalauréat en éducation de l'Université Western Ontario. Après avoir enseigné aux niveaux élémentaire et secondaire, M. Jepson a reçu son baccalauréat en droit de la faculté de droit de l'Université de Toronto. Il a ensuite exercé dans le domaine du contentieux des affaires civiles, puis a été procureur associé au Tribunal d'appel de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents du travail. En outre, M. Jepson a occupé un poste d'arbitre au Tribunal d'appel en matière de permis. Plus récemment, il a œuvré à l'élaboration d'un programme de formation permanente en matière juridique pour l'Osgoode Hall Law School.

Greg Joy

Mandat : 08-JUIN-2005 - 07-JUIN-2013

Greg Joy a gagné une médaille d'argent olympique au saut en hauteur aux Jeux olympiques de Montréal en 1976. Il a été choisi athlète canadien de l'année et a reçu le Prix du Gouverneur général. En 1978, il a brisé le record mondial avec un saut de 2,31 mètres, et il est récipiendaire du Prix du jubilé de la Reine pour son travail dans sa collectivité. M. Joy a travaillé comme expert-conseil en condition physique et en sport pour le gouvernement de l'Ontario, a enseigné et a entraîné plusieurs champions athlétiques nationaux et internationaux. Il a été directeur général de la Banque d'alimentation d'Ottawa et a aussi été pendant six ans associé principal d'une entreprise de formation organisationnelle prospère. M. Joy a aidé plusieurs organismes de bienfaisance et été membre de nombreux conseils d'administration. Il est diplômé de l'Université de Toronto et détient un certificat d'études supérieures en analyse financière de l'Université Western Ontario.

Caroline A. A. King

Mandat : 07-OCTOBRE-2004 - 06-OCTOBRE-2012

Caroline King a obtenu un baccalauréat spécialisé en études canadiennes et en sciences politiques du Collège universitaire Glendon, Université York (programme bilingue), puis un baccalauréat en droit de l'Université Western Ontario. Avant d'être nommée au TLO/à la CLI, elle a exercé le droit pendant un certain nombre d'années et a été active dans sa collectivité.

Claudette Leslie

Mandat : 26-AVRIL-2006 - 25-AVRIL-2014

Claudette Leslie a obtenu un baccalauréat ès arts en études anglaises de l'Université de Toronto et un diplôme en journalisme du Collège Centennial. M^{me} Leslie possède une expérience professionnelle en communications et relations publiques et a assumé plusieurs fonctions, notamment dans le secteur des communications générales et du marketing, et comme rédactrice indépendante. Elle participe à des activités communautaires bénévoles depuis plus de 20 ans.

Vernon Wayne MacKinnon

Mandat : 08-DÉCEMBRE-2004 - 07-JANVIER-2014

Wayne MacKinnon a étudié à l'Université King's College et à l'Université Dalhousie en Nouvelle-Écosse, dans la faculté des arts et des sciences (sciences sociales), puis a fait des études supérieures à Boston (Massachusetts). Avant d'être nommé au TLO/à la CLI, il a travaillé pendant de nombreuses années pour la municipalité d'Ottawa-Carleton, puis au sein du gouvernement canadien. M. MacKinnon a été membre du comité consultatif des relations interraciales du maire à Ottawa ainsi que bénévole au sein du groupe consultatif du consommateur chez Bell Canada. Il a aussi occupé les fonctions de président du comité des rapports entre la police et la collectivité à Ottawa.

Ina Maher (membre à temps partiel)

Mandat : 11-AVRIL-2006 - 10-OCTOBRE-2009

Ina Maher est diplômée de l'Université de Hong-Kong (B.A. (spécialisé), diplôme en éducation et M.A.). Elle a enseigné pendant 12 ans avant d'entrer au service de la fonction publique de Hong-Kong où elle a travaillé dans plusieurs ministères jusqu'à sa retraite anticipée pour immigrer au Canada en 1990. Une fois au Canada, elle s'est inscrite à la faculté de droit de l'Osgoode Hall Law School et a obtenu un baccalauréat en droit en 1994. M^{me} Maher a travaillé pendant plusieurs années au ministère des Transports de l'Ontario avant de prendre sa retraite de nouveau et devenir plus active dans le travail bénévole.

Ieva Martin

Mandat : 23-JUIN-2004 - 22-JUIN-2012

Ieva Martin a occupé le poste de présidente du Conseil arbitral, le tribunal d'appel de la Commission de l'assurance-emploi (anciennement la Commission de l'assurance-chômage), de 1995 à 2004. Elle a été auparavant propriétaire d'une petite entreprise et membre du conseil de la Clarkson Business Improvement Association. Elle a notamment été présidente du Latvian Canadian Cultural Centre. M^{me} Martin détient un baccalauréat ès arts (avec spécialisation) en études françaises et canadiennes de l'Université de Toronto.

Debra Mattina

Mandat : 11-MAI-2005 - 10-NOVEMBRE-2009

Debra Mattina est diplômée du Collège Mohawk à Hamilton (comptabilité d'entreprise et technique de radiologie médicale) et a travaillé comme technicienne en radiation médicale pendant 20 ans. En 2003, M^{me} Mattina a reçu la Médaille commémorative du Jubilé de la Reine en reconnaissance des efforts qu'elle a déployés à titre de bénévole au sein de la collectivité au cours de sa vie.

Brian McKee

Mandat : 02-AVRIL-2003 - 01-AVRIL-2009

Brian McKee a obtenu un diplôme de l'école de gestion du Collège Algonquin. Il a occupé des postes de direction dans le secteur privé au cours des 25 dernières années. Il a également été conseiller en gestion auprès de plusieurs grandes sociétés et entreprises privées de 1989 à 2002.

James Grant (Jim) McMaster

Mandat : 26-OCTOBRE-2005 - 15-NOVEMBRE-2011

Jim McMaster a oeuvré activement au sein de sa collectivité pendant plus de 20 ans, ayant notamment siégé au conseil municipal d'Ajax pendant 12 ans et occupé les postes de maire adjoint, président des finances de la région de Durham, ainsi que chef du budget et vice-président de l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région.

Alan B. Mervin (membre à temps partiel)

Mandat : 24-OCTOBRE-2001 - 17-JUILLET-2013

Alan Mervin est titulaire d'un baccalauréat ès arts en sociologie de l'Université York et a aussi obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. M. Mervin est entré au service du Régime d'aide juridique de l'Ontario, appelé maintenant Aide juridique Ontario, où il a rempli diverses fonctions à titre d'avocat. Il a quitté le domaine de l'aide juridique en 1980 pour exercer le droit dans un cabinet privé, s'occupant principalement de procès criminels.

Christina Budweth Mingay (membre à temps partiel)

Mandat : 02-OCTOBRE-2002 - 01-OCTOBRE-2010

Christina Budweth Mingay a obtenu un baccalauréat ès arts de l'Université McMaster et un baccalauréat en droit de l'Université Queen's. Elle a travaillé dans un cabinet privé jusqu'en 1991, où elle était spécialisée en contentieux des affaires civiles. De 1991 à 2001, elle a travaillé au Barreau du Haut-Canada.

Gerald Naud

Mandat : 07-OCTOBRE-2004 - 06-OCTOBRE-2012

Gerald Naud est titulaire d'un baccalauréat en droit civil de l'Université d'Ottawa. Après avoir obtenu son diplôme, il a exercé en cabinet privé avant d'accepter un poste au gouvernement du Canada, au service de la conformité de Transports Canada. M. Naud a également travaillé au sein d'une entreprise prospère du secteur privé pendant de nombreuses années. Il a occupé le poste de directeur de la prospection à CCH Canadienne, l'un des plus importants éditeurs du Canada.

Lynn Neil (membre à temps partiel)

Mandat : 21-AVRIL-2004 - 20-AVRIL-2012

Lynn Neil est titulaire de diplômes en psychologie et en criminologie de l'Université Andrews et de l'Université d'Ottawa. Elle est également diplômée en gestion avancée des ressources humaines de l'Université de Toronto, et en règlement extrajudiciaire des différends de la faculté de droit de l'Université de Windsor. M^{me} Neil a travaillé pour le gouvernement de l'Ontario pendant 28 ans, période au cours de laquelle elle a dirigé plusieurs programmes d'envergure liés à l'application de la loi dans divers ministères. Depuis sa retraite, elle travaille à temps partiel dans le domaine de la consultation, sa spécialité étant la gestion des ressources humaines.

John Patrick Nolan (membre à temps plein à compter du 27 mai 2009)

Mandat : 29-NOVEMBRE-2006 - 26-MAI-2011

John Nolan a fait ses études à l'Université McGill, où il a obtenu un baccalauréat en économie et sciences politiques, ainsi qu'à l'Université d'Ottawa où il a obtenu un baccalauréat en droit civil et un diplôme en enseignement. M. Nolan a consacré les 25 dernières années à travailler avec les jeunes en difficulté.

Lloyd Phillipps

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2012

Lloyd Phillipps est diplômé de l'Université Carleton (B.A., droit) et du Collège Loyalist (études parajuridiques). M. Phillipps a enseigné les affaires au niveau collégial. Il a été à l'emploi de la Direction des services de santé d'urgence du ministère de la Santé de l'Ontario, du ministère du Procureur général où il a été procureur provincial, et du ministère de l'Environnement où il a reçu des prix pour l'innovation et la protection environnementale.

Jean-Paul Pilon

Mandat : 24-AOÛT-2006 - 20-FÉVRIER-2012

Jean-Paul Pilon exerce le droit à Kitchener (Ontario) depuis 1997. Il a obtenu un baccalauréat ès arts spécialisé en sciences politiques et en études urbaines de l'Université Concordia à Montréal, ainsi qu'un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. M. Pilon a rempli les fonctions d'avocat de service aux audiences du TLO à Kitchener. Il a également enseigné le droit à titre de professeur adjoint à l'école d'optométrie de l'Université de Waterloo. M. Pilon est membre de l'Association du Barreau canadien et de la Waterloo Law Association.

Jana Rozehnal

Mandat : 26-AVRIL-2006 - 25-AVRIL-2014

Jana Rozehnal est diplômée de la faculté de droit de Jan Evangelista Purkyně (maintenant connue sous le nom de l'Université Masaryk), à Brno, République tchèque, où elle a obtenu son doctorat en droit. Par la suite, elle a obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Toronto. Avant sa nomination au TLO/à la CLI, M^{me} Rozehnal travaillait dans le secteur privé, surtout dans le domaine du droit de la famille.

Egya Ndayinanse Sangmuah

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2012

Egya Sangmuah est diplômé de l'Université de Toronto (Ph.D., histoire), de l'école de droit de McGill (LL.B.), de l'Osgoode Hall Law School (LL.M.) et de l'Université de Ghana (bacc. spécialisé). Il a été membre de la Section d'appel de l'immigration de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada de 1999 à 2006 et de la Section de la protection des réfugiés de la CISR de 1996 à 1998. Avant cela, M. Sangmuah a travaillé à titre d'avocat pour le ministère des Affaires civiles, de la Culture et des Loisirs de l'Ontario et a également été membre à temps partiel de la Commission des permis d'alcool de l'Ontario. Il a en outre agi à titre de clerc en droit pour les juges de la Cour d'appel de l'Ontario.

Freda Shamatutu

Mandat : 21-AVRIL-2004 - 20-AVRIL-2012

Freda Shamatutu a obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Zambie. Elle a exercé le droit en Zambie pendant 20 ans avant d'immigrer au Canada. Pendant la plus grande partie de sa carrière professionnelle, M^{me} Shamatutu a occupé des postes de haute direction au sein de diverses organisations. Elle a notamment été conseillère juridique en chef et avocate-conseil pour le transporteur aérien national de la Zambie, secrétaire du conseil et directrice des services de soutien pour les autorités fiscales de la Zambie et directrice administrative de l'institut de formation juridique avancée de la Zambie. Avant d'être nommée membre du TLO/de la CLI, M^{me} Shamatutu était chef de bureau pour un cabinet d'avocats à Toronto.

Michael Soo (*membre à temps partiel*)

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2012

Michael Soo a obtenu un baccalauréat en histoire (B.A.) de l'Université de Victoria et un baccalauréat en droit de l'Université Western Ontario. M. Soo exerce le droit à Kitchener depuis 2002, se spécialisant dans les domaines du droit criminel, de la famille et des affaires civiles. Il travaille également à temps partiel comme chargé de cours liés au droit à la section d'éducation permanente du Collège Fanshawe à London et du Collège Conestoga à Kitchener.

Nina Stanwick (*membre à temps partiel à compter du 15 janvier 2009*)

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2011

Nina Stanwick possède un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor, un baccalauréat spécialisé en mathématiques de l'Université de Guelph et un baccalauréat en éducation de l'Université de Toronto. Elle a été reçue au Barreau de l'Ontario en 1982. Elle a été commissaire à la Residential Tenancies Commission et membre de la Commission de révision des loyers. Elle a aussi été agente des loyers dans le cadre des Programmes de contrôle des loyers. Avant sa nomination au TLO/à la CLI, elle a été membre de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada.

Lisa M. Stevens

Mandat : 16-NOVEMBRE-2009 - 15-NOVEMBRE-2011

Lisa Stevens a obtenu un baccalauréat ès arts de l'Université de Toronto et un baccalauréat en droit de l'Université Queen's. Avant sa nomination à la CLI, elle a exercé le droit pendant plus de trente ans et a joué un rôle très actif dans sa collectivité. M^{me} Stevens a été membre du bureau ainsi que présidente de l'association des avocats de sa localité. Elle a occupé le poste de présidente du Tribunal de révision du Régime de pensions du Canada et de la Sécurité de la vieillesse et a rempli les fonctions de juge suppléante à la Cour des petites créances.

Gerald Douglas Taylor

Mandat : 26-SEPTEMBRE-2001 - 25-SEPTEMBRE-2012

Gerald Taylor possède une vaste expérience en matière d'administration, ayant travaillé pendant de nombreuses années dans les secteurs des banques, de l'automobile et des technologies de l'information. Au cours de sa carrière, M. Taylor a occupé d'importants postes de responsabilité et de prise de décision. Il a aussi consacré beaucoup de temps à des activités communautaires, notamment au sein d'organismes comme Junior Achievement, Centraide, des chambres de commerce locales, l'Ontario Chamber of Commerce et le Durham Enterprise Centre for Small Business.

Jeanie Theoharis

Mandat : 13-DÉCEMBRE-2006 - 12-DÉCEMBRE-2011

Jeanie Theoharis est diplômée de l'Université de Toronto où elle a obtenu un baccalauréat en commerce, économie et actuariat. Elle a fait des études de droit à la State University de New York et à l'Université de Toronto, où elle a reçu un diplôme en droit (Juris Doctorate) et un baccalauréat en droit. Elle a ensuite été reçue aux barreaux de New York et de l'Ontario. Avant d'être nommée au TLO/à la CLI, elle a exercé le droit dans un cabinet du centre-ville de Toronto, dans les secteurs des litiges commerciaux, des privilèges de construction et de l'immobilier commercial.

Christopher Trueman

Mandat : 20-JANVIER-2003 - 22-AVRIL-2009

Christopher Trueman a joué un rôle très actif aussi bien dans le secteur public que privé. En 1994, il a été élu conseiller scolaire au conseil de l'éducation du comté de Haliburton. M. Trueman a travaillé pendant de nombreuses années dans le secteur privé comme propriétaire d'une entreprise de location de matériel. En 2001, après avoir terminé des études à l'Université de Waterloo et à l'Osgoode Hall Law School, il a établi un cabinet privé dans le domaine du règlement extrajudiciaire des différends. Il a été membre de l'ADR Institute of Ontario et de l'Association for Conflict Resolution de Washington D.C. À notre grande tristesse, M. Trueman est décédé pendant son mandat.

Marian Elizabeth Usprich

Mandat : 01-MARS-2006 - 28-FÉVRIER-2014

Elizabeth Usprich a fréquenté l'Université Western Ontario où elle a obtenu un baccalauréat ès arts en psychologie et un baccalauréat en droit. En plus d'exercer la profession d'avocate, M^{me} Usprich a également enseigné le droit au niveau collégial. Elle a participé de manière active au sein de la collectivité de London et a siégé à plusieurs conseils d'administration.

Rosa Votta

Mandat : 21-AOÛT-2003 - 20-AOÛT-2009

Rosa Votta a travaillé dans divers ministères du gouvernement provincial, y compris ceux de la Santé, des Affaires civiques, de la Culture (Tourisme) et des Loisirs, ainsi que dans plusieurs directions du ministère du Travail, notamment la Direction du soutien à la santé et à la sécurité au travail et, plus récemment, la Direction des normes d'emploi, où elle était chargée, en tant qu'agente des normes d'emploi, de la mise en oeuvre et de l'application de la *Loi sur les normes d'emploi*.

Brad J. Wallace

Mandat : 15-DÉCEMBRE-2005 - 14-DÉCEMBRE-2013

Brad J. Wallace est diplômé de l'Université Western Ontario (bacc. spécialisé en sciences politiques) et de l'Université de Windsor (baccalauréat en droit). Avant d'être nommé au TLO/à la CLI, M. Wallace a pratiqué principalement dans les secteurs de l'assurance (défense), des lésions corporelles, de l'aide sociale et du droit visant les locateurs et les locataires. Il est un ancien membre du conseil d'administration de la London and Area Food Bank, ainsi que du conseil d'administration du London Training Centre.

Karen Wallace

Mandat : 13-DÉCEMBRE-2006 - 12-DÉCEMBRE-2011

Karen Wallace a obtenu son baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall Law School. Elle a fait son stage au ministère du Procureur général, puis après avoir été reçue au Barreau de l'Ontario en 1994, elle a ouvert son propre cabinet spécialisé en droit de la famille à Toronto. De 1998 à 2006, M^{me} Wallace a travaillé pour Aide juridique Ontario.

Sylvia Nancy Watson

Mandat : 08-JUIN-2009 – 07-JUIN-2011

Sylvia Watson a été admise au Barreau de l'Ontario en 1981, après avoir obtenu un baccalauréat ès arts de l'Université York et un baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall Law School. Elle a exercé le droit dans le secteur privé, se spécialisant dans le domaine du contentieux jusqu'en 1986, année où elle est devenue avocate pour l'Hôpital Wellesley. En 1991, elle est passée au service juridique de la ville de Toronto où elle a été directrice du contentieux jusqu'en 1996, avocate de la ville jusqu'en 1998, et avocate de société jusqu'en 2002. En 2003, Sylvia Watson a été élue conseillère municipale de Parkdale-High Park à Toronto. Depuis de nombreuses années, elle est membre du conseil d'administration de divers organismes sans but lucratif dans divers secteurs – arts, affaires, soins de longue durée et services communautaires.

Mike Welsh

Mandat : 08-JUIN-2005 - 14-NOVEMBRE-2009

Mike Welsh est titulaire d'un baccalauréat en études environnementales de l'Université de Waterloo. Il a exercé les fonctions de gestionnaire de l'exploitation, FedEx Logistics, à la John Deere Welland Works de 1995 à 2004. Il a aussi travaillé à titre de planificateur et d'expert-conseil en transports. Il a été vice-président du comité des dérogations de Niagara-on-the-Lake et membre du comité d'irrigation, du comité d'arbitrage sur les clôtures et du comité de circulation et de stationnement de Niagara-on-the-Lake.

Karol Wronecki (membre à temps partiel)

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2012

Karol Wronecki a obtenu des diplômes en droit et en administration publique d'universités en Pologne et au Canada. Après avoir enseigné le droit constitutionnel à l'Université de Wroclaw et à l'Université York en Ontario, il est entré au service du gouvernement de l'Ontario en 1982. Pendant 24 ans, il a œuvré au sein du système d'administration juridique à titre d'arbitre et de fonctionnaire. Il a rendu des décisions portant sur le contrôle des loyers et les lois visant les locateurs et les locataires et a administré des programmes en la matière. Avant de prendre sa retraite en décembre 2006, M. Wronecki était chef de la région du Centre du TLO.

Commission de la location immobilière

Pour de plus amples renseignements, veuillez visiter le site : **www.ltb.gov.on.ca**

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2010

ISSN 1918-2007 (Imprimé)

ISBN 978-1-4435-3981-1 (Imprimé, ed. 2009-10)

ISSN 1918-5200 (En ligne)

ISBN 978-1-4435-3982-1 (Imprimé, ed. 2009-10)

10/12/10

Available in English

